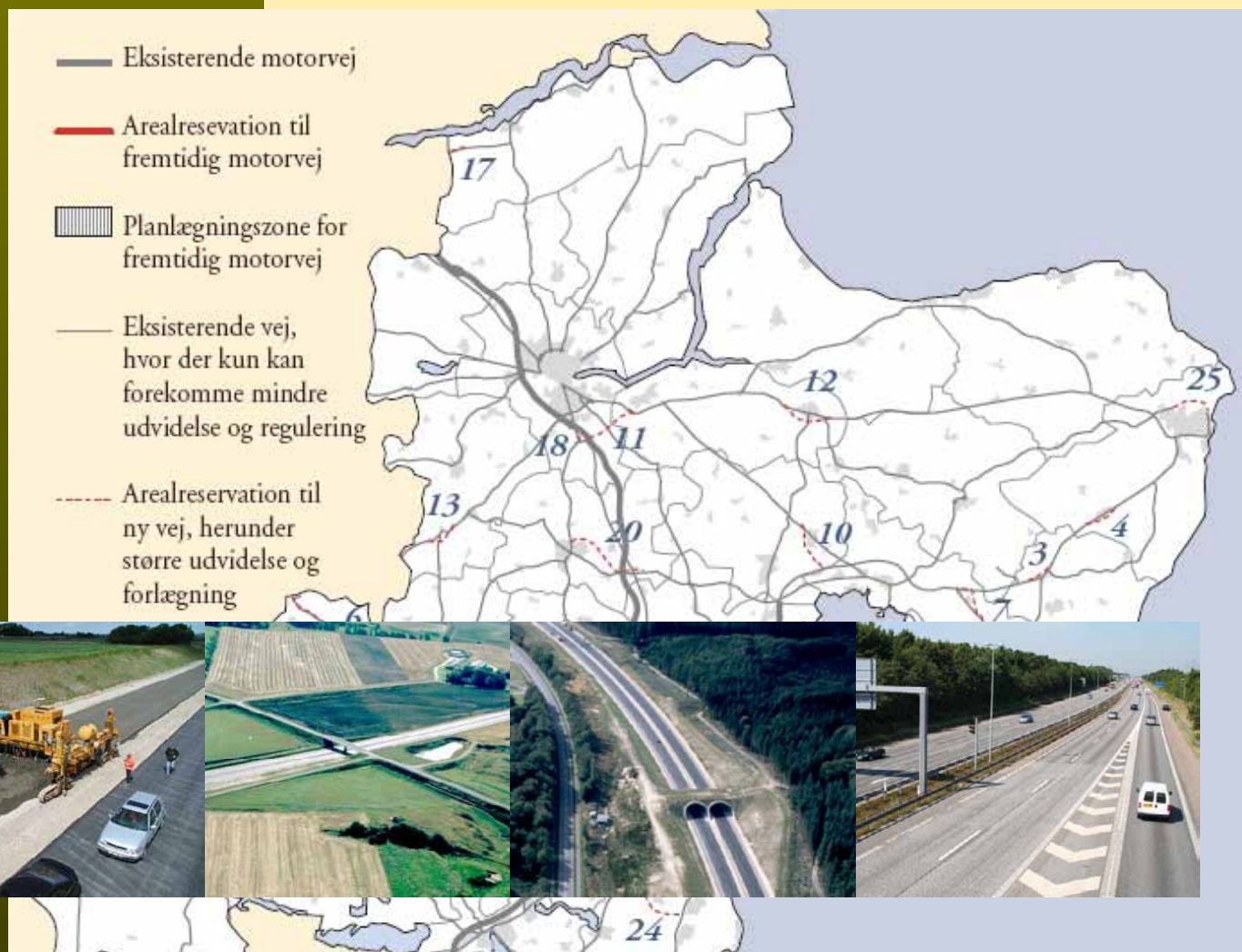


# Forventningsværdi ved ekspropriation

Et studie i grundlaget for eksistensen, udviklingen og størrelsen af forventningsværdier ved ekspropriation af landbrugsjord



Land Management, gruppe 10.02, 2006

Stefan Gustafson  
Ulrik Thomsen  
Anders Wengel-Hansen



# Forventningsværdi ved ekspropriation

Et studie i grundlaget for eksistensen, udviklingen og størrelsen af forventningsværdier ved ekspropriation af landbrugsjord.

Landinspektøruddannelsen ved Aalborg Universitet  
Institut 20, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning

Projektperiode: 1. februar 2006 - 22. juni 2006

Projektgruppe: Land Management, 10. semester, gruppe 10.02  
Stefan Gustafson  
Ulrik Thomsen  
Anders Wengel-Hansen

Vejleder: Landinspektør Hans Faarup

Oplagstal: 6  
Sideantal: 126  
Bilagsantal: 7

Afsluttet den: 22. juni 2006

Forside: Se litteraturliste



## **SYNOPSIS:**

Dette afgangsprøje omhandler erstatning af forventningsværdier ved ekspropriation af landbrugsjord. En forventningsværdi kan betegnes, som den merværdi en ejendom tilføres på baggrund af en forventning om, at ejendommen ud fra den planlægningsmæssige status i fremtiden vil kunne benyttes til en mere intensiv anvendelse, der vil medføre et større udbytte for ejeren.

I projektets første halvdel er fokus rettet mod dokumentationsgrundlaget, der benyttes til at påvise forventningsværdiens eksistens og størrelse. Dette indbefatter en omfattende analyse af, hvilken indflydelse arealreguleringslovgivningen, de repræsentative salg samt syns- og skønsmændenes vurderinger har som dokumentationsgrundlag for forventningsværdien. Analysen viser, at tidsrummet fra ekspropriationen til den ændrede anvendelse indtræder, også er afgørende for forventningens eksistens og størrelse, og at fastsættelsen af tidsrummet ofte er baseret på et spinkelt dokumentationsgrundlag. Derfor diskuteres der i rapporten andre forhold, som kan have indflydelse herpå, herunder om landbrugslovens bestemmelser om med ophævelse af landbrugspligten bør tillægges vægt.

Da forventningsværdien ofte fastsættes ud fra et spinkelt dokumentationsgrundlag, omhandler anden del af projektet en konkret case – en ekspropriation af et areal nord for Skejby Landsby nær Århus. Casen anskueliggør, at forholdene, der må tages i betragtning ved fastsættelsen af forventningsværdien, er mangfoldige, og illustrerer derved den usikkerhed, som ofte er forbundet med bestemmelse af forventningsværdien.

## **ABSTRACT:**

This master-thesis concerns compensation of values of expectations in case of compulsory acquisition of agricultural land. The value of expectation can be described as the value a property gains based on an expectation of the changes to the future possibilities of the property. These changes caused by the public planning might provide a more intensive use of the property meaning a greater benefit for the owner.

In the first part of this thesis the focus will be on how the values of expectations are documented specially with regard to the existence and value. This is done through a thorough analysis of the influence of the relevant legislation, the comparable property transactions and the reports of building surveyors. The analysis shows that the period of time from the compulsory acquisition to the change of use is of great importance to the existence of expectations and to the value of such. The determination of this time period is often based on flimsy grounds. Therefore other aspects such as the significance of the rules of acquisition described in the agricultural law are also discussed.

The second part of the thesis concerns a specific case. The case concerns a compulsory acquisition of agricultural land close to Skejby Village just north of Århus, Denmark. This case proves that the aspects that must be taken into consideration when determining the value of expectation are numerous. This illustrates the uncertainty involved in the determination of the value of expectation.

---

# FORORD

Dette afgangsprøjsjekt er udarbejdet på landinspektøruddannelsens 10. semester ved Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, i perioden fra d. 1. februar 2006 til d. 22. juni 2006. Projektgruppens vejleder er landinspektør Hans Faarup.

Rapporten henvender sig primært til vejleder, censor og andre med interesse for erstatningen af forventningsværdier ved ekspropriation.

Projektgruppen ønsker at takke Kammeradvokaten ved advokat Benedicte Galbo for udlån af anonymiseret materiale fra højesteretssagen U.2001.67H. Endvidere takkes jordbrugskommissionerne for Nordjyllands, Århus, Viborg, Roskilde og Storstrøms Amtsråds kredse samt jordbrugskommissionen for Bornholms Regionskommune for besvarelse af spørgsmål om administrationen af landbrugsloven.

Aalborg d. 22. juni 2006

---

Stefan Gustafson

---

Ulrik Thomsen

---

Anders Wengel-Hansen

# LÆSEVEJLEDNING

Rapporten er opbygget med fortløbende nummerering af kapitler og underafsnittene benævnes med kapitelnummer og fortløbende afsnitsnumre. Figurer nummereres med kapitelnummer efterfulgt af fortløbende figurnumre. Kilder angives i fodnoter i firkantede parenteser med efternavn, udgivelsesår og sidetal. Hvis en kilde berører et helt afsnit, er kildehenvisningen placeret efter afsnittet. I tilfælde af flere enslydende kilder tildeles kilden et litra. I litteraturlisten er de enkelte kilder uddybet med titel, forlag mm. og for internetkilder også URL-adresse. Love og deres forkortelse, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger er angivet separat i litteraturlisten.

Fodnoter anvendes i denne rapport udover kildehenvisninger til uddybende forklaringer af ord eller sammenhænge og er fortløbende nummeret gennem hele rapporten. Citater angives med *kursiv* og anførselstegn, mens (...) angiver, at en del af citatet er udeladt af projektgruppen. Alle bilag findes bagerst i rapporten og benævnes med bogstaverne A til G.

Alle topografiske kort i denne rapport er gengivet med tilladelse fra Kort & Matrikelstyrelsen (G24-98), ligesom alle ortofotos er gengivet med tilladelse fra COWI.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Indledning .....</b>	<b>9</b>
1.1	Problemfelt .....	11
<b>2</b>	<b>Byudvikling .....</b>	<b>13</b>
2.1	Stat .....	14
2.1.1	Regionplan .....	14
2.1.2	Kommuneplan .....	16
2.1.3	Lokalplan .....	19
2.2	Marked og civilsamfund .....	20
2.3	Opsamling .....	21
<b>3</b>	<b>Planer og værdiforhold .....</b>	<b>23</b>
3.1	Reelle værdier .....	23
3.1.1	Offentlig vurdering af landbrugsejendomme .....	24
3.1.2	Frigørelsesafgiftsloven .....	27
3.1.3	Ejendomsavancebeskatningsloven .....	28
3.2	Forventningsværdi .....	29
3.2.1	Fra mistet byggechance til forventningsværdi .....	29
3.2.2	Planer og forventningsværdier .....	31
3.2.3	Hvornår fastlægges forventningsværdier? .....	33
3.3	Opsamling .....	34
<b>4</b>	<b>Problemformulering .....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Metoderedegørelse .....</b>	<b>39</b>
5.1	Metodeovervejelser for underspørgsmål 1 .....	40
5.2	Metodeovervejelser for underspørgsmål 2 .....	42
5.3	Rapportstruktur .....	42
<b>6</b>	<b>Grundlæggende teori .....</b>	<b>45</b>
6.1	Fuldstændig erstatning .....	45
6.1.1	Arealreguleringslovgivningen .....	46
6.1.2	Repræsentative handler .....	47
6.1.3	Ejendomsvurderingen .....	47
6.1.4	Vurderingstidspunktet .....	47



<b>7</b>	<b>Fastsættelse af forventningsværdi.....</b>	<b>49</b>
7.1	Arealreguleringslovgivningen .....	49
7.1.1	Forventningsværdier på uplanlagte arealer .....	50
7.1.2	Zoneoverførsels aktualitet .....	56
7.1.3	Byggeliniers indflydelse på forventningsværdier .....	59
7.2	Repræsentative handler .....	64
7.2.1	Den fornuftige køber .....	64
7.2.2	Retlig status samt syn og skøn.....	66
7.3	Opsamling.....	71
<b>8</b>	<b>Forventningens aktualitet .....</b>	<b>75</b>
8.1	Rentebetragtninger .....	76
8.2	Landbrugsloven .....	78
8.2.1	Erhvervsbestemmelser.....	78
8.2.2	Administrativ praksis for ophævelse af landbrugspligten.....	79
8.3	Opsamling.....	81
<b>9</b>	<b>Analyse af Skejby-sagen.....</b>	<b>85</b>
9.1	Arealreguleringslovgivningen .....	87
9.1.1	Kommuneplan 1984-1992 .....	89
9.1.2	Kommuneplan 1988-1996 .....	90
9.1.3	Kommuneplan 1992-2004 .....	91
9.1.4	Offentligt formål eller erhverv?.....	92
9.1.5	Fradrag for fordele.....	94
9.2	Repræsentative handler .....	96
9.2.1	Matr. nr. 3a m.fl., Skejby, Århus Jorder .....	96
9.2.2	Matr. nr. 11e, Skejby, Århus Jorder.....	99
9.2.3	Matr. nr. 12d, Skejby, Århus Jorder .....	102
9.2.4	Matr. nr. 26b m.fl., Lisbjerg, Århus Jorder.....	104
9.3	Syn og skøn .....	106
9.4	Opsamling.....	108
<b>10</b>	<b>Konklusion.....</b>	<b>111</b>
<b>11</b>	<b>Perspektivering .....</b>	<b>115</b>
	<b>Litteraturliste.....</b>	<b>121</b>

**Bilag A – Ekspropriationsprocessen**

**Bilag B – Juridisk metode**

**Bilag C – OTK af 4. april 2006**

**Bilag D – OTK af 23. juli 1996**

**Bilag E – Ophævelse af landbrugspligt**

**Bilag F – Svar fra jordbrugskommissionerne**

**Bilag G – Oversigtskort for Skejby-sagen**



## INDLEDNING

Den fysiske planlægning har igennem det seneste århundrede gennemgået en omfattende udvikling. I slutningen af det 19. århundrede eksisterede der kun få og sporadiske love, som indeholdt egentlige regulerende bestemmelser. Disse var foranlediget af brande og epidemier, som tidens urbanisering medførte. I det 20. århundrede begyndte interessen for den helhedsorienterede byplanlægning for alvor at tage fart. Dette skete som følge af den vækst og de krav, samfundet rejste i kølvandet på industrialiseringen – det mest kendte eksempel på helhedsorienteret planlægning fra denne tid er Københavns 'Fingerplan' fra 1947.<sup>1</sup>

Med byplanloven fra 1938 begyndte den fysiske planlægning og dermed også reguleringerne af fast ejendom for alvor at tage fart. Byplanloven havde vidtgående retsvirkninger for borgerne, idet byplanerne bl.a. kunne regulere arealernes anvendelse og bebyggelsernes udformning. I 1949 intensiveredes reguleringen med byreguleringslovens vedtagelse. Loven medførte en opdeling af de større byer i inder-, mellem- og yderzoner. Zoneinddelingen blev gjort gældende for hele landet med by- og landzonelovens opdeling af landet i landzoner, byzoner og sommerhusområder.

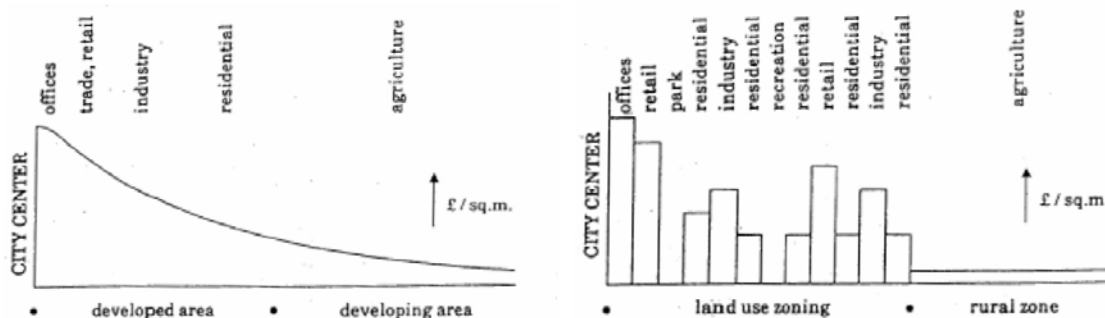
Planlægningen og zoneringen af de danske byer havde stor betydning for byernes fremtidige udvikling. Dette gjaldt både i form af bedre planlægning af infrastruktur, ligesom det blev muligt at adskille industri fra beboelsesområder samt friholde arealer for bebyggelse. Arealanvendelsesplanlægningen sikrede endvidere, at der skabtes varierede og sunde bymiljøer, således at byernes centre ikke alene bestod af kontorbygninger, banker og forsikringsselskaber, som finansielt er de stærkeste aktører, men også boliger blev en del af byernes centrale del.

Zoneinddelingen af Danmark medførte også store ændringer i værdiforholdene, fordi der var knyttet specifikke retstilstande til de forskellige zoner, ligesom den kommunale planlægning havde fået afgørende betydning for planlægningen i byzonerne. Kommunerne kunne i byområderne detailplanlægge, hvilket bl.a. gav mulighed for at regulere udnyttelsesgraden og anvendelsesmuligheder. Netop disse to forhold har en stor indvirkning på værdiforholdene af

---

<sup>1</sup> Fingerplanen blev dog aldrig officielt vedtaget eller godkendt. Alligevel havde planen betydning for den fremtidige planlægning, idet den bl.a. synliggjorde behovet for at friholde arealer for bymæssig bebyggelse. Dette blev muliggjort med byreguleringsloven to år senere. [Gaardmand, 1992, s. 38]

fast ejendom. De skelsættende forandringer, som zoneringsen medførte, skabte store ændringer i disse værdiforhold, hvilket landinspektør Finn Kjærdsdam har illustreret, som vist i figur 1.1.



**Figur 1.1 Sammenhængen mellem kvadratmeterpriser og arealanvendelse i forhold til afstanden til centrum. Figuren til venstre illustrerer situationen uden nogen form for regulering. Figuren til højre viser nutidens plansystem med opdelingen af landet i by- og landzoner, samt den kommunale planlægnings indflydelse på værdiforholdene i byzonen.<sup>2</sup>**

Figuren til venstre viser forholdet mellem kvadratmeterpriserne og arealanvendelsen i det tilfælde, hvor udviklingen ikke er undergivet nogen forudgående planlægning eller regulering. Modsætningen hertil er figuren til højre, som illustrerer nutidens situation – altså et plansystem opdelt i by- og landzoner, hvor den egentlige arealanvendelse i byzonerne fastlægges ved detailplanlægning.

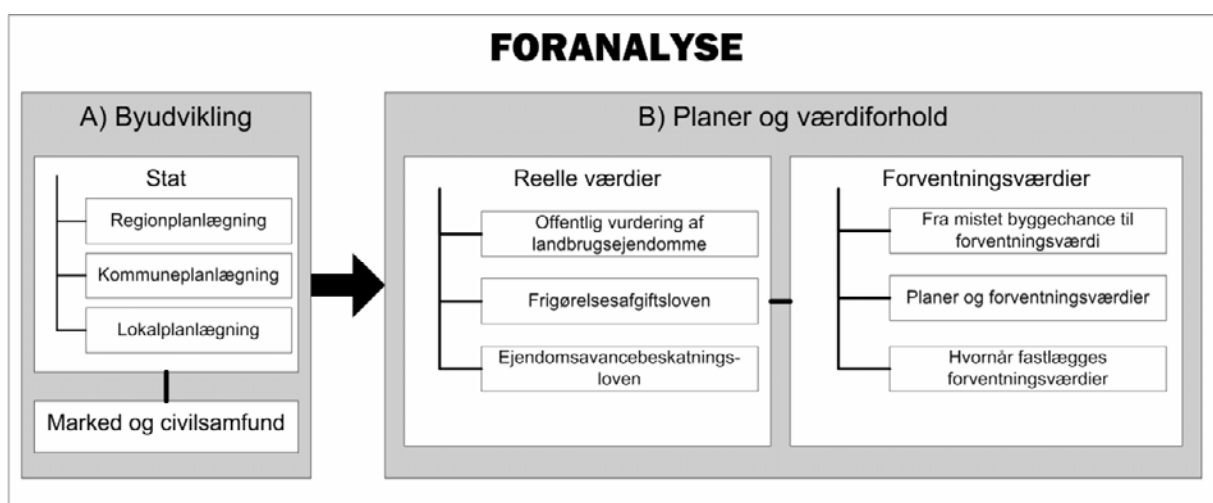
Forandringen i værdiforholdene er ud fra ovenstående figur meget markant. Landzonebåndet og dets begrænsninger på anvendelsesmulighederne har stor indflydelse på kvadratmeterværdien. Værdien forbliver konstant uanset afstanden til nærmeste bymidte, netop fordi der er knyttet de samme begrænsninger til alle landzonearealer. Overgangen fra landzone til byzone, som udelukkende sker ved lokalplanlægning, er, på grund af byzonens mere lempelige retstilstand, forbundet med en betydelig værdistigning. Af figuren kan det endvidere udledes, at også anvendelsesmulighederne inden for byzonen har stor betydning for værdiansættelsen af kvadratmeterprisen, ligesom denne også stiger i takt med nærheden til byens midte. Det er dermed ikke uden betydning for værdiansættelsen, til hvilket formål en lokalplan udlægger et område. Et specielt tilfælde opstår for de arealer, som er udlagt til rekreative formål, skole eller andre offentlige formål, idet disse arealer ikke har almindelig handelsværdi. Dette skyldes, at markedet ikke har nogen økonomisk interesse i at realisere planer, som udlægger områder til sådanne formål. Dette har Finn Kjærdsdam også taget højde for i sin figur, idet der for arealanvendelserne (park, recreation) ikke er ansat en egentlig værdi.

Sammenfattende må det udledes, at anvendelsesmulighederne ifølge Finn Kjærdsdam må karakteriseres som havende direkte indflydelse på arealernes værdiforhold. I nogle tilfælde kan anvendelsesmulighederne endvidere have en indirekte indflydelse på arealers værdi. Dette kan være tilfældet ved opførelse af offentlige anlæg, der er til gavn for ejendomme beliggende i umiddelbar nærhed hertil eller sågar for hele bydele. Endelig kan udsigten til ændringer i anvendelsesmulighederne betyde, at eksempelvis landbrugsarealer kan have en handelsværdi, der er højere end almindelige landbrugsarealer – denne 'ekstraværdi' betegnes oftest som forventningsværdien.

<sup>2</sup> [Kjærdsdam, 1992, s. 4f.]

## 1.1 PROBLEMFELT

Omdrejningspunktet for dette projekt er det faktum, at den fysiske planlægning forårsager store ændringer i værdiforholdene. Dette har tidligere kun været genstand for behandling i meget begrænset omfang, ligesom litteraturen på dette område er yderst sparsom. Den fysiske planlægning kan påvirke ejendomsmarkedet på flere forskellige måder – både direkte og indirekte, negativt og positivt. Fokus i dette projekt vil være den fysiske planlægning som værdiskabende element. Frem til problemformuleringen undersøges, hvorledes den fysiske planlægning påvirker værdiforholdene i forbindelse med byudvikling på åben mark. Dette indebærer ikke alene en undersøgelse af den reelle værditilførsel, som nye anvendelsesmuligheder medfører, men i høj grad også en undersøgelse af den betydning forventningen om nye anvendelsesmuligheder har.



**Figur 1.2 Struktur over projektets foranalyse.**

Projektgruppen har valgt at behandle problemfeltet ved at udarbejde en foranalyse, der skal give svar på, hvorledes den fysiske planlægning påvirker værdiforholdene i forbindelse med byudvikling. Foranalysen vil indeholde to overordnede kapitler, hvis indhold fremgår af figur 1.2.

### A) BYUDVIKLING

En løsning af ovenstående problemstilling kræver efter projektgruppens overbevisning et nøje kendskab til, hvilke retlige rammer byudviklingen er undergivet. Dette indebærer bl.a. en redegørelse for, hvilken rolle henholdsvis region-, kommune- og lokalplanen spiller i byudviklingsforløbet, hvilket behandles i kapitel 2. Derudover har projektgruppen fundet det nødvendigt at undersøge, hvilken indflydelse byudviklingens forskellige aktører har, for herigennem at tegne et billede af, hvordan disse påvirker byudviklingsprocessen. Dette forklares gennem stat-marked-civilsamfunds-modellen.

### B) PLANER OG VÆRDIFORHOLD

Efter de retlige rammer for byudviklingen er klarlagt, drejes fokus over på byudviklingens påvirkning af værdiforholdene i det åbne land, hvilket behandles i kapitel 3.

Ét udtryk for værdien af fast ejendom er den landsdækkende offentlige ejendomsvurdering. Derfor finder projektgruppen det gavnligt at klarlægge, hvordan ejendomsvurderingen håndteres før og efter en zoneovergang fra landzone til byzone, samt at undersøge hvem der får del i værdistigningen som følge af overgangen fra landzone til byzone.

Forventningsværdi er en særpræget værdistørrelse, og derfor har projektgruppen valgt at behandle dette begreb i kapitel 3's anden del. Projektgruppen anser det for essentielt for det videre projektarbejde at få foretaget en konkret definition af det til tider noget uklare begreb. Derudover finder projektgruppen det interessant at undersøge, hvor langt tilbage i planlægningshistorien forventningsværdierne kan spores, ligesom det er væsentligt at vide, i hvilke sammenhænge forventningsværdier optræder nu til dags.

## BYUDVIKLING

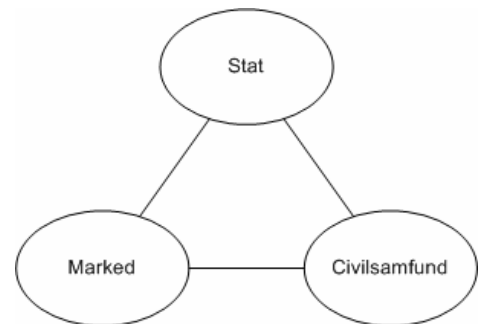
For at kunne vurdere, hvordan byudviklingen påvirker ejendomsværdien, er det nødvendigt at fastlægge hvilke vilkår, der gælder for byudviklingen. Disse vilkår fastsættes gennem den fysiske planlægning, der foretages på statsligt, amtsligt og kommunalt niveau.

Plansystemet kan overordnet beskrives gennem stat-marked-civilsamfunds-modellen, se figur 2.1, da de tre aktører i modellen kan genfindes i den fysiske planlægning. Modellen illustrerer, hvordan de tre aktører generelt påvirker hinanden indbyrdes. Denne påvirkning gælder også for den fysiske planlægning.

*Staten* dækker i denne sammenhæng over miljøministeriet, amterne og kommunerne, hvoraf de to sidstnævnte forestår langt størstedelen af den fysiske planlægning gennem udarbejdelse af region-, kommune- og lokalplaner. Staten er således i denne sammenhæng en samlet betegnelse for de myndigheder, der varetager den offentlige planlægning.

*Markedet* er den private sektor, dvs. ejendomsdevelopere og private virksomheder fra produktionsindustrien over detailhandlen til konsulentvirksomheder, men også private organisationer, der i visse sammenhænge repræsenterer private virksomheder, f.eks. Dansk Handel & Service og Dansk Industri.

*Civilsamfundet* er borgerne og dermed også vælgeren og forbrugeren. Derudover dækker civilsamfundet også over private interesseorganisationer, f.eks. Danmarks Naturfredningsforening og grundejerforeninger. I det følgende beskrives statens påvirkning af markedet og civilsamfundet særskilt, mens markedet og civilsamfundets påvirkning af staten beskrives samlet.

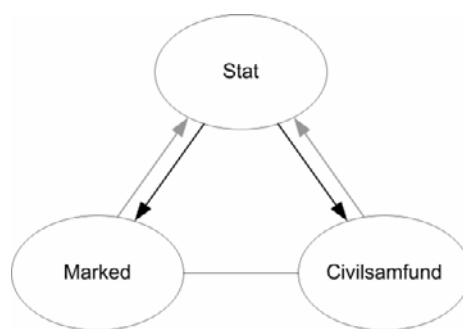


**Figur 2.1** Stat-marked-civilsamfunds-modellen.

## 2.1 STAT

Den fysiske planlægning varetages primært gennem planloven, ifølge hvilken det er staten, amterne og kommunerne, der forestår planlægningen i Danmark. Dette er illustreret i figur 2.2, af hvilken det fremgår, at staten påvirker markedet og civilsamfundet gennem den fysiske planlægning.

Statens planlægning påvirker markedet og civilsamfundet ved at lægge restriktioner på de fremtidige anvendelsesmuligheder, men også ved at skabe nye muligheder, f.eks. når arealer i det åbne land inddrages til byudvikling. Både markedet og civilsamfundet har mulighed for at påvirke planlægningen gennem offentlighedsfaserne illustreret ved de grå pile.



**Figur 2.2 Statens påvirkning af markedet og civilsamfundet gennem planlægningen.**

I det følgende vil de tre plantyper region-, kommune- og lokalplaners betydning for byudviklingen blive behandlet.

### 2.1.1 REGIONPLAN

Regionplanernes formål er at skabe en sammenfattende arealanvendelsesplan, danne administrationsgrundlag for enkeltsagsbehandlingen og skabe bindende rammer for arealanvendelses- og bebyggelsesplanlægningen på det kommunale niveau. Tilsammen afspejler regionplanerne landsplanlægningen i Danmark.

Plantypen blev indført i 1973 ved lov om lands- og regionplanlægning og bliver nu reguleret gennem planlovens kapitel 3.<sup>3</sup> Regionplanen revideres, jf. PL § 22, hvert fjerde år, men der kan i perioden mellem revisionerne vedtages regionplantillæg, hvis ændringer af planen er nødvendige.

Regionplanen har ingen direkte retsvirkning overfor borgerne, men jf. PL § 9 skal både amtsrådet og kommunalbestyrelserne virke for<sup>4</sup> gennemførelsen af regionplanen, ligesom kommunens planer ikke må være i strid med regionplanen, jf. rammestyringsprincippet.

Planlovens § 6, stk. 3 benævnes almindeligvis regionplankataloget, og pkt. 1 i dette fastsætter, at regionplanen skal indeholde retningslinier for arealudlæg til byzone og sommerhusområder. Den overordnede byudvikling styres således af regionplanen gennem arealudlæg og egentlige udpegninger af byudviklingsområder for hele planperioden, dvs. 12 år.

<sup>3</sup> [Boeck, 2002, s. 71]

<sup>4</sup> Virke for-bestemmelsen fremgår af lovens § 9 og giver amtet pligt til at arbejde for planens gennemførelse, herunder også en ret til at administrere skønsmæssige beføjelser efter planloven og anden lovgivning i overensstemmelse med regionplanen. En tilsvarende bestemmelse gælder for kommuneplanlægningen, jf. § 12, stk. 1. [Revsbech, 2002, s. 31f.]



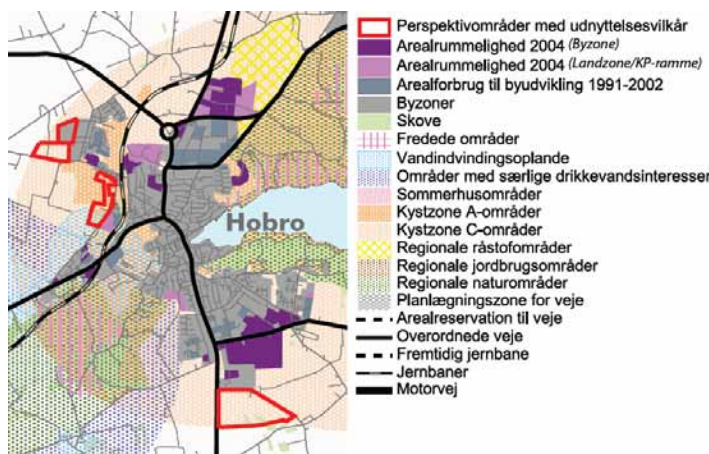
## NORDJYLLANDS AMT

I Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt er arealudlæggene en skematisk ramme for, hvor mange hektar hver enkelt kommune kan udlægge til byudvikling i løbet af planperioden fordelt på de 38 største byer i amtet, se figur 2.3. Det *vurderede arealforbrug 1991-2002* er beregnet ud fra oplysninger i bygge- og boligregisteret og er således et udtryk for hvor mange ha, der er anvendt til byggeri i perioden. Den *aktuelle rummelighed* er størrelsen af de arealer, der er udlagt i kommuneplanrammerne til byudviklingsformål, men som endnu ikke er udnyttet. Den *løbende rummelighed* er det areal, kommunerne kan udlægge ved hver enkelt by i perioden 2005-2018. Tallene har udgangspunkt i den vurderede rummelighed og er tilpasset den enkelte bys rolle i det fremtidige bymønster.

	Vurderet arealforbrug 1991-2002 (ha)*	Aktuel rummelighed 2004(ha)**	Løbende rummelighed/byramme Regionplan 2005(ha)***
Aalborg	133	393	225
Frederikshavn	35	179	50
Hjørring	47	111	50
Hobro	79	196	90
Aars	67	68	90
Svenstrup-Godthåb	34	227	40
Vestbjerg	2	23	10
V. Hassing	11	9	15
Vadum	10	24	15
Vodskov	8	18	10

Figur 2.3 Uddrag af Nordjyllands Amts arealudlæg.<sup>5</sup>

Udover arealudlæggene er der for de 14 største byer i amtet udført en beskrivelse af udviklingsperspektiverne med tilhørende kortbilag, se figur 2.4. Det fremgår hvilke arealinteresser, der er gældende i og omkring byen. Ligeledes fremgår det i hvilke områder, der er gennemført byudvikling i perioden 1991-2004, hvor områderne, der er udlagt til byudvikling, er lokaliseret, og om disse allerede er overført til byzone eller fortsat er beliggende i landzone.



Figur 2.4 Arealudlæggenes placering i Hobro.<sup>6</sup>

Endelig udpeges perspektivområder med udnyttelsesvilkår for 12 af byerne i amtet. Disse områder kan inddrages til byudvikling, hvis særlige vilkår, der fremgår af regionplanen, overholdes. Vilkårene knytter sig typisk til de konflikter, der er mellem byudviklingen og de øvrige arealinteresser i områderne, f.eks. grundvandsbeskyttelse, kystbeskyttelseslinier, råstofindvinding og naturbeskyttelse. De øvrige arealinteresser i de udpegede områder er således ikke uforenelige med byudvikling, men det forudses, at der vil kunne opstå udviklingskonflikter, som dog vil kunne løses med et tilfredsstillende resultat. Udpegningen af perspektivområderne er samtidig en understregning af, at beskyttelsesinteresserne i andre bynære områder vil

<sup>5</sup> [Nordjyllands Amt, 2005, s. 66]

<sup>6</sup> [Nordjyllands Amt, 2005, s. 293]

blive fastholdt. Perspektivområderne er således en tydelig udmelding til kommunerne om hvilke arealer, der vil kunne inddrages til byudvikling i fremtiden.

### 2.1.2 KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er den sammenfattende plan for arealanvendelsen i en kommune. Planen skal sikre en fornuftig balance mellem på den ene side bebyggelsesforhold og byudvikling og på den anden side rekreative områder og beskyttelse af areal- og naturressourcer, samtidig med at planen også er administrationsgrundlag for den kommunale forvaltning.

Plantypen blev indført i 1975 ved lov om kommuneplanlægning og er nu reguleret gennem planlovens kapitel 4. Kommuneplanen er en videreudvikling af de tidligere dispositionsplaner, der var frivillige for kommunerne at udarbejde og samtidig typisk kun dækkede byerne og deres oplande. Med indførelsen af kommuneplaner blev planlægningen obligatorisk for kommunerne, og det blev samtidig et krav, at planerne dækkede hele kommunens geografiske område.<sup>7</sup> Kommuneplanen gælder for en planperiode på 12 år og revideres ligesom regionplanen hvert fjerde år, jf. PL § 23a, og der kan ligeledes vedtages kommuneplantillæg i perioden mellem revisionerne.

Kommuneplanen har ingen egentlig retsvirkning overfor grundejere eller brugere af fast ejendom. Kommunen har derimod pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, jf. PL § 12. Kommunen kan ifølge PL § 12, stk. 2 på baggrund af kommuneplanen modsætte sig udstykning og bebyggelse inden for byzoner, der er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelse. Ligeledes kan kommunen, jf. PL § 12, stk. 3, inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis dette vil være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, medmindre området er omfattet af en lokalplan.

Planlovens § 47 giver kommunen mulighed for at ekspropriere på baggrund af kommuneplanen. Det kræver, at ekspropriationen er af væsentlig betydning for gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen. På dette punkt adskiller ekspropriation til byudvikling sig fra ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan. Formålet med ekspropriation til byudvikling er netop at sikre kommunens råderet over jorden på et tidligt tidspunkt i planlægningen, hvorfor grundlaget for ekspropriationen er kommuneplanens bestemmelser om byudvikling og rækkefølge for områdernes udbygning. Det er således ikke et krav, at kommunen har taget stilling til områdets konkrete anvendelse.<sup>8</sup> Kommuneplanen kan således, på trods af at den ikke har direkte retsvirkning overfor borgerne, alligevel have stor betydning for den fremtidige udnyttelse af en fast ejendom.

I planlovens § 11 fastsættes det, at kommuneplanen skal bestå af en hovedstruktur, en rammedel og en redegørelsesdel. *Hovedstrukturen* skal, jf. PL § 11, stk. 4, angive de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen herunder udbygning med boliger og arbejdspladser, trafikbetjening, serviceforsyning, kolonihaver og andre rekreative områder. *Hovedstrukturen* skal dække hele kommunens geografiske område. *Rammedelen* skal, jf.

---

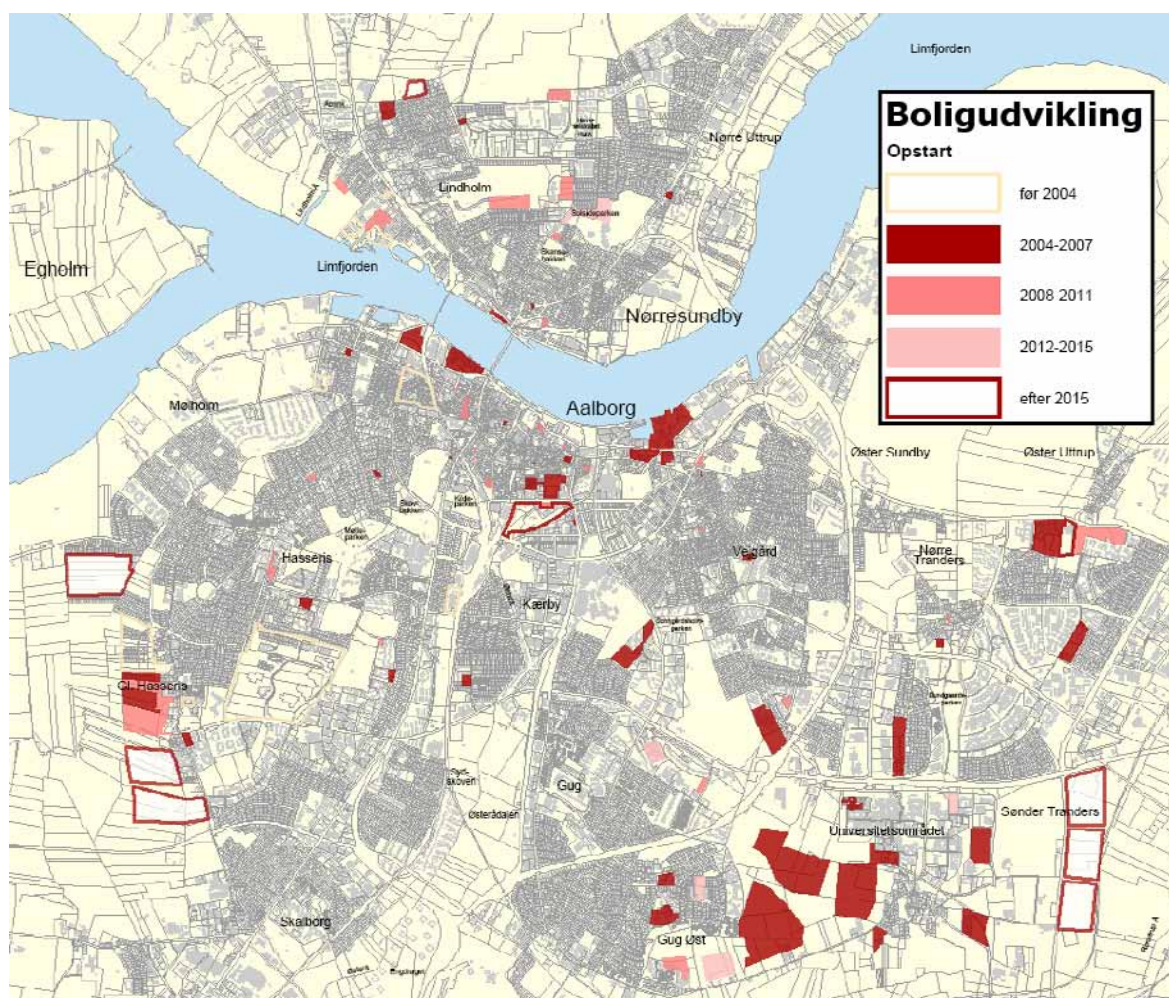
<sup>7</sup> [Boeck, 2002, s. 131f.]

<sup>8</sup> [Boeck, 2002, s. 359f.]

PL § 11, stk. 5, danne grundlag for lokalplanlægningen og fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til bl.a. fordeling af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål (pkt. 1), bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser og bymiljøer (pkt. 2), overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder (pkt. 9) samt rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål (pkt. 10). *Redegørelsesdelen* skal, jf. PL § 11, stk. 8, indeholde oplysninger om den forudsatte rækkefølge for planens gennemførelse samt den hidtil udførte planlægning og administration.

### AALBORG KOMMUNE

I kommuneplanens hovedstrukturdel for Aalborg Kommune er byudviklings- og byomdannelsesområderne inddelt i fire tidsperioder, hvilket illustreres i figur 2.5. Periodeinddelingen er et udtryk for, i hvilken rækkefølge områderne skal tages i anvendelse, jf. PL § 11, stk. 5, pkt. 10. Perioderne 2004-2007, 2008-2011 og 2012-2015 ligger indenfor planperioden på 12 år. Et af de væsentligste af de områder, der skal udvikles i denne periode, er Universitetsområdet i Aalborg Øst, se figur 2.6.



Figur 2.5 Den planlagte boligudvikling i Aalborg Kommunes hovedstruktur.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> [Aalborg Kommune, 2006 (B)]



De områder, der udpeges efter 2015, benævner Aalborg Kommune som perspektivarealer. Denne type udpegning er ikke obligatorisk ifølge planloven, da udpegningerne ligger udenfor planperioden. Kommunen anvender følgende beskrivelse af arealerne: *'Perspektivarealer er byrådets signal om, hvor der på sigt – og efter kommuneplanlægning – eventuelt kan blive tale om byudvikling.'*<sup>11</sup> Før perspektivarealerne kan inddrages til byudvikling, skal der således først udarbejdes et kommuneplantillæg samt en lokalplan.

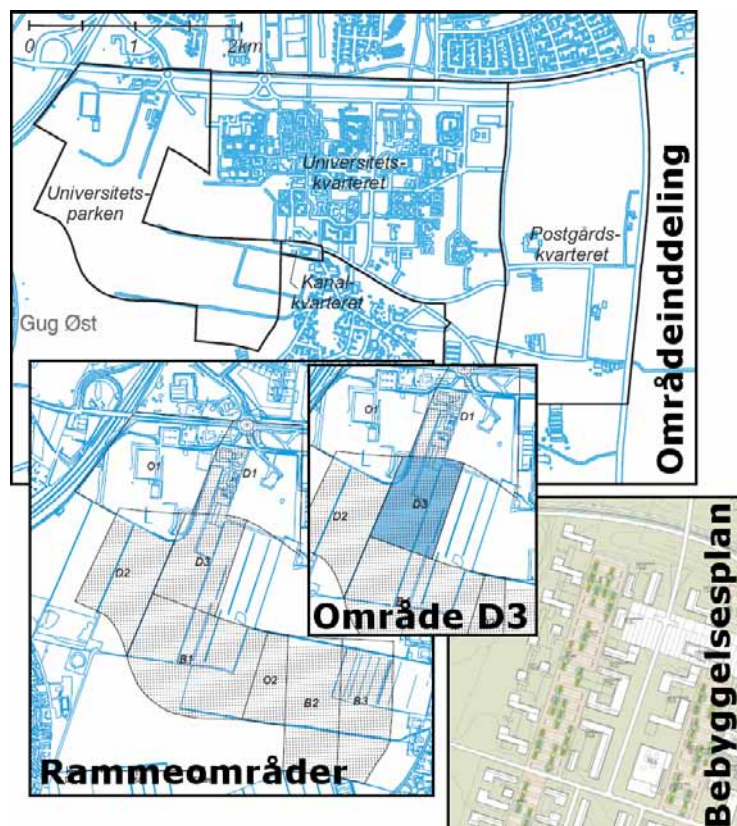


Figur 2.6 Principskitse for udviklingen af Universitetsområdet i Aalborg Øst.<sup>10</sup>

Det er væsentligt at nævne, at selvom både Nordjyllands Amt og Aalborg Kommune anvender perspektivområder, er områdernes betydning vidt forskellige. Amtets områder kan efter særlige vilkår udnyttes inden for planperioden, mens kommunens perspektivområder ligger uden for den 12-årige planperiode. Sammenhængen mellem amtets og kommunens udpegning er også rent geografisk begrænset til få overlap.<sup>13</sup>

Selvom hovedstrukturen udpeger de overordnede områder til byudviklingen, er det kommuneplanrammerne, der opstiller retningslinier til brug for lokalplanlægningen og derved har rammedelen størst betydning for den fremtidige udnyttelse af de enkelte områder.

På figur 2.7 er Aalborg Kommunes inddeling i kommuneplanrammeområder illustreret for Universitetsområdet, der er opdelt i fire områder. Hvert område er inddelt i et antal rammeområder. For hvert rammeområde fast-



Figur 2.7 Områdeinddelingen i Aalborg Kommunes kommuneplanramme for Universitetsområdet.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> [Aalborg Kommune, 2006 (A)]

<sup>11</sup> [Aalborg Kommune, 2006 (A)]

<sup>12</sup> [Aalborg Kommune, 2003, s. 11, 15, 27 og 28]

<sup>13</sup> Det skal bemærkes, at fordi udpegningen af perspektivarealerne ikke er lovpligtig, kan den ikke nødvendigvis genfindes i planerne for andre amter og kommuner, ligesom arealernes betydning kan variere.

sættes bestemmelser om f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjde, placering af grønne områder og lignende – bestemmelser der vil kunne genfindes i mere detaljeret grad i områdets lokalplan, hvis en sådan er udarbejdet. Endelig findes der for nogle områder også bebyggelsesplaner i kommuneplanrammen, som illustreret nederst til højre i figur 2.7.

### 2.1.3 LOKALPLAN

Lokalplanen er den mest detaljerede af de tre plantyper og skal tilvejebringes inden gennemførelsen af større byggeprojekter og andre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Plantypen blev introduceret i 1975 samtidig med kommuneplanen gennem lov om kommuneplaner og reguleres nu gennem planlovens kapitel 5. Lokalplanen erstattede en lang række tidligere detailplaner, heriblandt dens nærmeste forgænger den partielle byplanvedtægt.<sup>14</sup>

En lokalplan må ikke være i strid med region- eller kommuneplanen. Omhandler lokalplanen et område, for hvilket der ikke er fastsat kommuneplanrammer, må der først tilvejebringes et kommuneplantillæg for området. Lokalplaner er gældende fra den offentlige bekendtgørelse, indtil de bliver erstattet af en ny lokalplan eller i særlige tilfælde ophæves.<sup>15</sup> Der er således intet krav om løbende revision af lokalplanlægningen.

I modsætning til både region- og kommuneplaner er lokalplaner retligt bindende for grundejerne. Det betyder, at grundejere og brugere af fast ejendom omfattet af en lokalplan ikke må etablere forhold, der retligt eller faktisk er i strid med lokalplanen, jf. PL § 18.<sup>16</sup> Hvor region- og kommuneplaner kan betragtes som retningsgivende, er lokalplanen meget præcis, i forhold til hvordan et område kan udnyttes. Dette betyder dog ikke, at grundejerne pålægges en handlepligt i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan. En tidligere lovlig anvendelse kan derfor fortsættes uhindret, selvom lokalplanen umuliggør en sådan udnyttelse i fremtiden. Dette forhold er på trods af betydningen for grundejeren med til at gøre lokalplanlægningen til en erstatningsfri rådighedsindskrænkning, da planen ikke griber ind i den eksisterende råden.

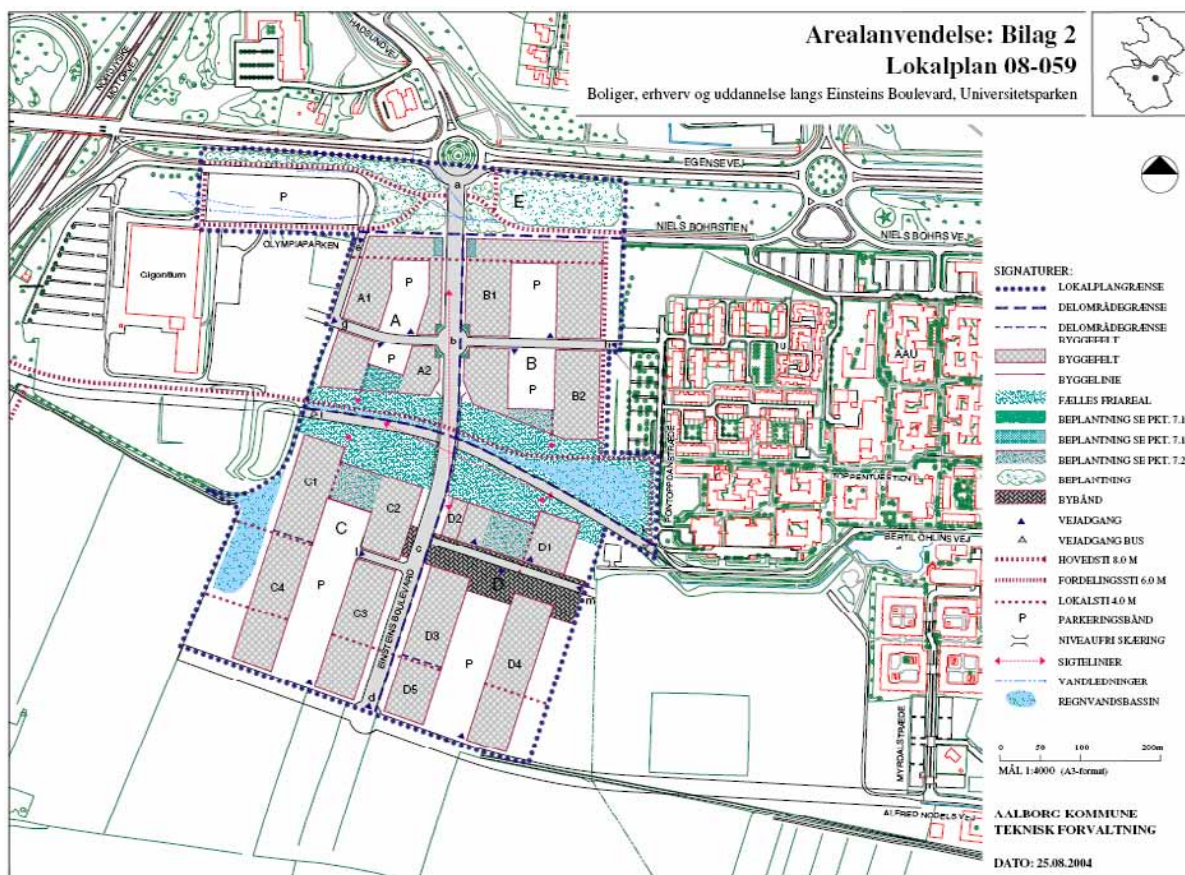
En lokalplan består af en redegørelsesdel efter PL § 16 og en række lokalplanbestemmelser efter PL § 15. I planlovens § 15, stk. 2 (lokalplankataloget) fastsættes det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om bl.a. overførsel af arealer til byzone, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsers beliggenhed på grundene samt deres omfang og udformning og bygningernes anvendelse.

I forhold til dette projekt er lokalplanens mest interessante egenskab muligheden for at overføre areal i landzonen til byzone. Dette er væsentligt for at kunne realisere en byudvikling. Overførslen har samtidig betydning for ejendommens værdi, hvilket sammen med zoneinddelingen vil blive beskrevet yderligere i afsnit 3.1.

<sup>14</sup> [Boeck, 2002, s. 157]

<sup>15</sup> Lokalplaner kan, jf. PL § 33, ophæves for områder, der tilbageføres til landzone, ligesom landzonelokalplaner kan ophæves, hvis der ikke længere findes behov for planlægningen.

<sup>16</sup> Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanen efter § 19, så længe dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.



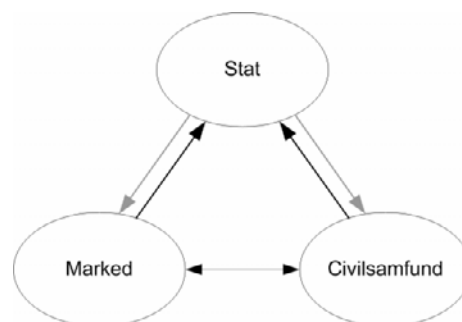
Figur 2.8 Lokalplan for kommuneplanrammeområderne D1 og D3 (se figur 2.7) for Universitetsområdet.<sup>17</sup>

På figur 2.8 ses en oversigt over arealanvendelsen, der er fastsat i lokalplanen for bl.a. kommuneplanrammeområde D3 i Aalborg Kommune, se figur 2.7. Figuren viser områdeinddelingen, mens selve arealanvendelsen er beskrevet for hvert enkelt delområde i lokalplanbestemmelserne. Den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

## 2.2 MARKED OG CIVILSAMFUND

Selvom det er staten, der gennemfører og har ansvaret for planlægningen, er det ikke altid staten, som initierer planlægningen. Dette er illustreret på figur 2.9, hvor markedets og civilsamfundets påvirkning fremgår. Det er dog under alle omstændigheder staten, der har plankompetencen og dermed det sidste ord, hvilket er illustreret med de grå pile.

Civilsamfundet har primært indflydelse gennem kommunevalgene og de offentlighedsfaser, der er en lovpligtig del af planlægningen. Derudover kan civilsamfundet øve indflydelse gennem markedet, f.eks. gennem efterspørgsel efter dagligvarebutikker eller boliger.



Figur 2.9 Markedets og civilsamfundets indflydelse på planlægningen.

<sup>17</sup> [Aalborg Kommune, 2004, bilag 2]



Markedet har særligt indflydelse på den detaljerede planlægning, fordi markedet stiller krav til statens planlægning f.eks. i forbindelse med placering af arbejdspladser og tilstrækkeligt udbud af dagligvarer i byerne. Kravene kan typisk være i forhold til den geografiske placering, adgangsforholdene, bygningernes størrelse og udformning og lignende. Det er naturligvis op til kommunerne selv at afgøre, om kravene skal imødekommes, men særligt i de mindre kommuner kan det få store konsekvenser, hvis en virksomhed vælger at placere sig i nabokommunen, fordi de stillede krav ikke kan imødekommes.

En anden situation kan illustreres ved dagligvarekæden Lidl's forsøg på at etablere sig i Aalborg. Lidl tilbød i sommeren 2005 flere boligejere omkring Nørre Uttrup Torv i Nørresundby at overtage deres ejendomme mod betaling af et ikke offentliggjort beløb. Ejendomskøbene skulle sikre forretningskæden areal til at indrette en butik i byen, en etablering butikskæden havde arbejdet med i et års tid uden held bl.a. som følge af et veto fra Nordjyllands Amt. Købstilbuddene må ses som et forsøg på at lægge pres på kommunen, når der efter ejendoms-erhvervelserne skal søges tilladelser til at indrette dagligvarebutik. Fremgangsmåden vakte da heller ikke begejstring i kommunens tekniske udvalg, der betegnede den som usmagelig. Kommunen ønsker i stedet at indgå i en dialog med virksomheder, der ønsker at placere sig i kommunen, for at finde egnede grunde til virksomheden, hvor planlægningen passer til virksomhedens behov, eller disse kan inkorporeres i planlægningen.<sup>18</sup>

På trods af at det er kommunen, der har plankompetencen, er det ikke altid kommunen, der afholder udgifterne til udarbejdelsen af lokalplanen. Særligt i forbindelse med projektlokalplaner kan bygherren være meget interesseret i at få gennemført projektet hurtigt, og det kan derfor være en fordel enten at betale kommunen for at udarbejde lokalplanen, som kommunen ikke selv ønsker at finansiere, eller alternativt få den udarbejdet af et eksternt firma. Uanset hvilken fremgangsmåde der vælges, skal planen dog under alle omstændigheder igennem offentlighedsfase og vedtages i byrådet, før den er gældende.

## 2.3 OPSAMLING

Som beskrevet i indledningen til dette kapitel, påvirker de tre aktører i stat-marked-civilsamfunds-modellen hinanden i forskellige retninger. Staten har plankompetencen og regulerer arealanvendelsen gennem den fysiske planlægning i form af region-, kommune- og lokalplaner, hvilket betyder, at det er staten, der er den væsentligste aktør i forhold til byudvikling, da statens reguleringsmuligheder er sikret gennem planloven. Markedets og civilsamfundets lovbestemte indflydelse begrænser sig til indsigelser i offentlighedsfaserne, samt de muligheder der findes for at kræve overtagelse eller erstatning i forbindelse med planlægningen. De to sidstnævnte har dog ikke betydning for arealanvendelsen i sig selv, men mere for de økonomiske aspekter i planlægningen.

Uanset om det er staten eller markedet og civilsamfundet, der initierer planlægningen, kan denne have stor betydning for de værdiforhold, der knytter sig til fast ejendom – en betydning der vil blive gjort til genstand for behandling i det efterfølgende kapitel.

<sup>18</sup> [Nordjyske, 2005 (A)] og [Nordjyske, 2005 (B)]





## PLANER OG VÆRDIFORHOLD

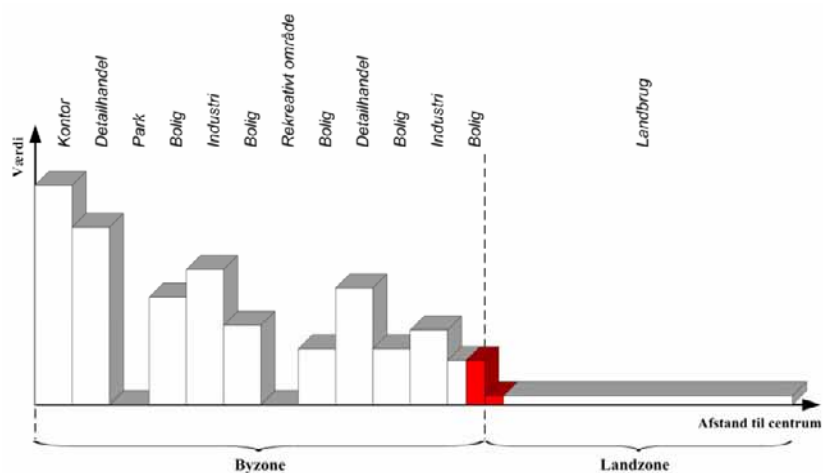
Arealers værdi er i høj grad afhængig af, hvilke begrænsninger eller muligheder det givne areal er underlagt. Disse begrænsninger eller muligheder hænger nøje sammen, med de anvendelsesmuligheder de offentligretlige planer tillader, men også privatretlige reguleringer såsom servitutter kan have indflydelse på arealernes værdiforhold. Særligt bestemmende for en ejendoms anvendelsesmuligheder er ejendommens zonestatus. I dette kapitel fokuseres der på, hvilken betydning offentligretlige planers vedtagelse har på landbrugsejendommens værdiforhold – navnlig beslutningen om at overføre en ejendom fra landzone til byzone eller sommerhusområde<sup>19</sup> – og der fokuseres på, hvilken betydning forventningen om ændret anvendelse har på værdien af fast ejendom i landzone.

### 3.1 REELLE VÆRDIER

I forhold til figur 1.1, der blev vist i projektets indledning, vil dette afsnit omhandle overgangen fra landzone til byzone. På figur 3.1 er det vist med en rød markering.

Planlovens § 34 definerer inddelingen af landet i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Det overordnede formål med zoneinddelingen er at

forhindre uønsket byspredning og bebyggelse i det åbne land og at sikre, at byudviklingen sker, hvor den tidligere omtalte planlægning skaber mulighed herfor. Landzonen skal friholdes for al anden aktivitet, end den der vedrører landbrug, skovbrug og fiskeri.<sup>21</sup>



**Figur 3.1** Dette afsnits fokusområde er overgangen fra landzone til byzone.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> I det følgende omtales 'byzone og sommerhusområde' blot som byzone.

<sup>20</sup> Figuren er gengivet frit efter [Kjærdsdam, 1992, s. 5].

<sup>21</sup> [Boeck, 2002, s. 261]

Overførslen af en ejendom fra landzone til byzone giver grundejeren økonomisk mere gunstige anvendelsesmuligheder og vil ofte medføre en øget værdi af den overførte ejendom.<sup>22</sup> Eksempelvis vil overførslen af en ejendom fra landzone til byzone betyde, at ejendommen, der inden zoneoverførslen som udgangspunkt ikke kunne bebygges, efterfølgende kan bebygges efter reglerne i bygningsreglementerne eller efter bestemmelserne i den lokalplan, der har overført arealet. Zoneoverførslen skaber således en reel værdi, der kan sælges eller belånes.

Da inddelingen af landet i byzone, landzone og sommerhusområder blev indført i 1969 med by- og landzonenloven, blev der endvidere vedtaget regler, som skulle beskatte de samfundsskabte værdistigninger (frigørelsesafgiftsloven), som overførslen fra landzone til byzone medfører.<sup>23</sup> Beskatningen af de samfundsskabte værdistigninger sker også i dag, men dog i en anden form end oprindeligt.

Dette afsnit vil kort redegøre for, hvordan den offentlige vurdering af landbrugsejendomme foretages, når ejendommen er beliggende i landzone, men også hvordan vurderingen ændres i takt med, at ejendommen overføres til byzone. Slutteligt vil det kort blive beskrevet, hvordan beskatningen af de samfundsskabte værdistigninger, der fremkommer ved zoneovergangen, bliver foretaget.

### **3.1.1 OFFENTLIG VURDERING AF LANDBRUGSEJENDOMME**

I dette afsnit beskrives hovedreglerne for den offentlige vurdering af landbrugsejendomme. Projektgruppen har valgt at fokusere på vurderingen af landbrusejendomme, da det som hovedregel vil være landbrugsejendomme, der overgår til byudviklingsområder.

Et af formålene med den offentlige vurdering er at udgøre grundlaget for lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme samt lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat. Den offentlige vurdering har således stor betydning for beskatningen af landbrugs-ejendomme. Vurderingen af landbrugsejendomme foretages i lige år og blev sidst foretaget i 2004. Vurderingen af landbrugsejendomme er ikke omfattet af den maskinelle beregning af ejendoms- og grundværdier, som f.eks. anvendes ved vurdering af ejerboliger.<sup>24</sup> Ejendoms-vurderingen af landbrugsejendomme har således en mere individuel karakter. Ved vurderingen af både ejendomsværdi og grundværdi skal der tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, jf. VUL §§ 10, stk. 1 og 13, stk. 2. Ligeledes skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, mens der skal ses bort fra øvrige rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter, jf. VUL §§ 10, stk. 2 og 13, stk. 3. Tilhørende rettigheder og byrder af offentligretlig karakter er den fysiske planlægning, som blev omtalt i forrige kapitel, ejendommens zonestatus og øvrige rådighedsindskrænkninger pålagt af det offentlige, f.eks. gennem naturbeskyttelsesloven. Ved vurderingen skal der tages særligt hensyn til rådighedsindskrænkninger, som hviler på enkelte ejendomme, enkelte lokale områder eller ejendomme med bestemte ejerforhold, hvis den pålagte indskrænkning påvirker ejendommens handelsværdi. Dette begrundes med, at sådanne afgrænsede influerende faktorer ikke er indlejret i det statistiske salgsmateriale, der ellers læg-

---

<sup>22</sup> [LFF2003-2004.1.126, 2004, s. 43]

<sup>23</sup> [Boeck, 2002, s. 261f.]

<sup>24</sup> [SKAT, 2006, s. 7ff.]

ges til grund for vurderingen. Modsat sluttet det derfor, at der ikke skal tages særligt hensyn til den regulering, der finder generelt udtryk i prisdannelsen og dermed det statistiske salgsmateriale.<sup>25</sup>

Vurderingslovens § 6 angiver, at vurderingen af landets faste ejendomme skal foretages på grundlag af ejendommens værdi i handel og vandel<sup>26</sup>. Det gælder også for landbrugsejendomme, men der gælder dog særlige regler for landbrugsejendomme i landzone. Efter vurderingslovens § 14, stk. 5 skal den landbrugsmæssigt benyttede jord tilhørende ejendomme i landzone<sup>27</sup> alene grundværdiansættes ud fra de produktionsbetingede værdier efter bondegårdsreglen i lovens § 14, stk. 1 – 4. Det medfører, at det kun er nogle af de faktorer, der har indflydelse på landbrugsjordens handelsværdi, som indgår i ansættelsen af grundværdien. Bondegårdsreglens grundværdiansættelse under handelsværdien gør, at vurderingsmyndighederne må arbejde med et begreb, der kaldes tillægsparcelværdien for at leve op til vurderingslovens krav om, at vurderingen skal foretages på grundlag af ejendommens værdi i handel og vandel. Bondegårdsreglen og tillægsparcelværdien forklares nærmere i det følgende.

### BONDEGÅRDSREGLEN

Vurdering af landbrugsmæssigt benyttet jord efter bondegårdsreglen medfører, at grundværdien skal ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset om jorden hører til en større eller mindre landbrugsejendom, jf. VUL § 14, stk. 1. Dette opnås ved, at jord af ensartet beliggenhed og beskaffenhed ansættes til samme beløb pr. arealenhed, som jorden efter egnens priser antages at ville koste i ubebygget stand, når jorden tilhører en middelstor bondegård i middelgod kultur, jf. VUL § 14, stk. 2. Med bestemmelsen sikres, at der ses bort fra de værdier, ejendommen tilføres i forventning om, at ejendommen overføres fra landzone til byzone. Disse forventninger til jordens fremtidige anvendelse skulle tidligere ansættes i et såkaldt differencebeløb ifølge VUL § 14, stk. 6 (bestemmelsen er ophævet ved lov nr. 458/2004, se afsnit 3.1.2). Differencebeløbet udgjorde forskellen mellem det beløb, grundværdien ville have været ved ansættelse af grundværdien efter handelsprisen for grunden i ubebygget stand (VUL § 16) og ansættelsen af grundværdien efter bondegårdsreglen (VUL § 14, stk. 5).<sup>28</sup>

Formålet med bondegårdsreglen er at sikre, at ejendommen kan drives landbrugsmæssigt indtil zoneoverførslen realiseres. Ejendommen bliver nemlig grundbeskattet<sup>29</sup> efter den ansatte grundværdi. Hvis ejendommen skulle grundbeskattes inklusiv forventningsværdier kunne det medføre, at grundbeskatningen umuliggjorde en økonomisk rentabel landbrugsdrift.

Når en landbrugsejendom er overført til byzone, skal grundværdien ikke længere ansættes efter bondegårdsreglen, men skal derimod ansættes til det beløb, som den økonomisk rentable anvendelse af ejendommen berettiger til. Ved ansættelsen af grundværdien i dette tilfælde lægges det til grund, hvilken pris der efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås

<sup>25</sup> [SKAT, 2006, s. 27ff.]

<sup>26</sup> Ved værdien i handel og vandel forstås den almindelige salgsværdi eller handelsværdi, dvs. den pris, der må antages at kunne opnås ved et salg på det frie marked til en fornuftig køber. [SKAT, 2006, s. 9]

<sup>27</sup> Udelukkende ejendomme, der er omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1. Det vil sige ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

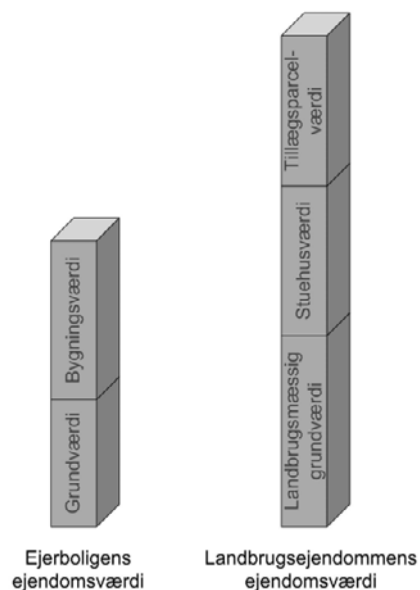
<sup>28</sup> [LFF2003-2004.1.126, 2004, s. 43]

<sup>29</sup> Grundskyld til primær- og amtkommune jf. lov 783/2003.

for grunden i ubebygget stand, når der henses til ejendommens form og størrelse samt til udstyknings- og omlægningsmuligheder.<sup>30</sup>

### TILLÆGSPARCELVÆRDIEN

For ejerboliger er det normalt gældende, at ejendommens værdi i handel ogandel (ejendomsværdien) er lig med grundværdien + bygningernes værdi, se figur 3.2. Dette er imidlertid ikke tilfældet for de landbrugsejendomme, hvis grundværdi ansættes efter bondegårdsreglen. Bondegårdsreglen medfører nemlig, at der oftest ikke vil være sammenhæng mellem ejendommens værdi i handel ogandel (ejendomsværdien) og den landbrugsmæssige grundværdi + stuehusets værdi, da bondegårdsreglen oftest fører til, at den landbrugsmæssigt benyttede jord ansættes til en lavere værdi end værdien af jorden i handel ogandel. Da ejendomsvurderingen skal foretages på grundlag af ejendommens værdi i handel ogandel, må denne forskelsværdi indgå i ejendomsværdien. Forskelsværdien kaldes for tillægsparelværdien, der således er et udtryk for den forskel, der er på jordens værdi i handel ogandel og jordens værdi efter bondegårdsreglen. Denne værdi fremgår ikke særskilt, men er indeholdt i ejendomsværdien, der således er sammensat af landbrugsmæssig grundværdi, stuehusværdi og tillægsparelværdien (hvis tillægsparelværdien udgør en mindre del end driftsbygningernes tekniske værdi, anvendes denne i stedet).<sup>31</sup> Tillægsparelværdien sikrer, at ejendomsværdien repræsenterer ejendommens værdi i handel ogandel.



**Figur 3.2** Søjlerne illustrerer ejendomsværdiens sammensætning for henholdsvis ejerboliger og landbrugsejendomme.

Tillægsparelværdien er bl.a. afhængig af egnens jordbrugsstruktur, efterspørgslen på tillægsgjord mellem landbrugsejendomme og efterspørgslen efter jord i almindelighed i området. Tillægsparelværdien udregnes som en procentsats af grundværdien. Ved vurderingen i 2004 udgjorde tillægsværdiprocenten mellem 200 % og 400 % af grundværdien afhængig af prisniveauet i den pågældende del af landet. Tillægsværdiprocenten er forskellig fra egn til egn og fra ejendom til ejendom. Det skyldes bl.a., at tillægsværdiprocenten netop afhænger af den konkrete efterspørgsel på jord i området. Indeholdt i tillægsparelværdien er således også de værdier, der tidligere udtryktes i differencebeløbet.<sup>32</sup>

Efter denne korte redegørelse for den offentlige vurdering af landbrugsejendomme, vil de næste afsnit fokusere på, hvorledes beskatningen af den samfundsskabte værdistigning sker, når en ejendom overføres fra landzone til byzone.

<sup>30</sup> [SKAT, 2006, s. 131]

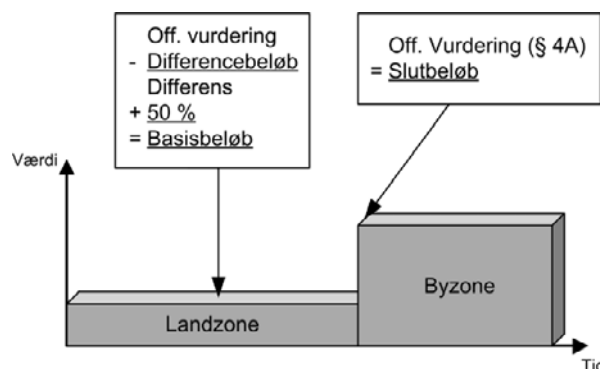
<sup>31</sup> [SKAT, 2006, s. 85f.]

<sup>32</sup> [SKAT, 2006, s. 140ff.]

### 3.1.2 FRIGØRELSESAFGIFTSLOVEN

Fra zoneinddelingen i 1969 og frem til 1. januar 2004 skulle grundejeren betale frigørelsesafgift, når ejendommen overførtes fra landzone til byzone. Frigørelsesafgiften var en beskatning af den samfundsskabte værdistigning, der frembringes, når en ejendom overføres fra landzone til byzone.

Frigørelsesafgiften blev opgjort isoleret for hver ejendom, der blev overført fra landzone til byzone. Afgiften blev beregnet af frigørelsesværdien, der udgjorde det beløb, hvormed et slutbeløb oversteg et basisbeløb. Slutbeløbet svarede til den ejendomsværdi, den offentlige vurdering ansatte ved første vurdering efter ejendommen var overført til byzone, den såkaldte § 4 A-vurdering. Basisbeløbet tog udgangspunkt i den sidste vurdering før zoneoverførslen. Denne vurdering reduceredes med et evt. differencebeløb, hvorefter det reducerede beløb forhøjedes med 50 %, se figur 3.3.<sup>33</sup> Herefter beregnedes frigørelsesafgiften med 40 % af frigørelsesværdien på 200.000 kr. og derunder og 60 % af frigørelsesværdien over 200.000 kr. Nedenfor er vist et groft forenklet eksempel for at illustrere ovenstående. I eksemplet er udeladt de fradrag, som frigørelsesafgiftsloven tillader ved opgørelse af basisbeløb.



Figur 3.3 Basisbeløb og slutbeløb.

#### Eksempel på opgørelse af frigørelsesafgift

En ejendom der overføres fra landzone til byzone ansættes umiddelbart efter zoneoverførslen af vurderingsmyndighederne til en ejendomsværdi på 10.000.000 kr., som dermed udgør slutbeløbet.

#### Opgørelse af basisbeløb

Offentlig vurdering før zoneoverførsel	2.000.000 kr.
- Differencebeløb	<u>800.000 kr.</u>
Differens	1.200.000 kr.
+ 50 %	<u>600.000 kr.</u>
Basisbeløb	<u>1.800.000 kr.</u>

#### Opgørelse af frigørelsesværdi

Slutbeløb	6.000.000 kr.
- Basisbeløb	<u>1.800.000 kr.</u>
Frigørelsesværdi	<u>4.200.000 kr.</u>

#### Opgørelse af frigørelsesafgift

40 % af 200.000 kr.	80.000 kr.
60 % af 4.000.000 kr.	<u>2.400.000 kr.</u>
Frigørelsesafgift	<u>2.480.000 kr.</u>

Frigørelsesafgiften blev delt lige mellem staten og den kommune, hvori den overførte ejendom var beliggende.

<sup>33</sup> [LFF2003-2004.1.126, 2004, s. 8]

Ifølge lovforslaget (lov 458/2004 om ændring af en række forskellige skatte- og afgiftslove) blev der sidst i 1960'erne og først i 1970'erne overført langt mere areal til byzone og sommerhusområde, end der viste sig at være behov for i årene efter. Dette er ændret markant i dag, hvor der foretages relativt færre og/eller mindre overførsler af areal til byzone. Da dette ifølge lovforslaget mindsker behovet for at have en særlig skattemæssig behandling af den samfundsskabte værdistigning, der fremkommer ved zoneoverførslen, har regeringen vurderet, at det ikke længere er nødvendigt at have en fremrykket beskatning af værdistigningen.<sup>34</sup> Derfor blev frigørelsesafgiftsloven ophævet i juni 2004 (§ 6 i lov 458/2004 om ændring af en række forskellige skatte- og afgiftslove) som led i en regelforenkling på skatteområdet. Med ophævelsen af frigørelsesafgiftsloven pr. 1. januar 2004 bliver ejendomme, der overføres fra landzone til byzone ikke længere beskattet efter disse regler. Derfor skal vurderingsmyndighederne ikke længere ansætte differencebeløb<sup>35</sup> eller foretage § 4 A-vurdering. Værdistigningen ved zoneoverførslen beskattes dog fortsat, men efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

### **3.1.3 EJENDOMSAVANCEBESKATNINGSLOVEN**

Fra 1. januar 2004 bliver grundejeren beskattet efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Det betyder, at beskatningen af ejendommens værdistigning ved overførsel til byzone sker, når fortjenesten realiseres. I modsætning til tidligere, hvor beskatningen skete ved zoneoverførslen (ved vedtagelsen af lokalplanen), sker beskatningen nu, når ejendommen afhændes.<sup>36</sup> Avancen ved salg af fast ejendom beregnes ved at trække anskaffelsessummen fra afståelsessummen, hvorefter avancen indgår i sælgerens skattepligtige indkomst, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 1. Beskatningen er således afhængig af den skattepligtiges øvrige skattemæssige forhold. Udregningen af avancen er dog ikke så simpel som netop anført, da der i loven er talrige bestemmelser, der regulerer muligheden for f.eks. at modregne fortjenester på salg af fast ejendom i tab på salg af fast ejendom og mulighed for at genanbringe avancen inden beskatning. Derudover er der en række tilfælde, hvor anskaffelsessummen og afståelsessummen kan nedsættes eller forhøjes. Opgørelsen af avancen, og dermed beskatningsgrundlaget, er imidlertid ikke relevant for dette projekt, og ligger endvidere nærmere revisorens kompetenceområde end landinspektørens, hvorfor dette ikke vil blive nærmere beskrevet i dette projekt.

Samlet skønnes det i lovforslaget, at ophævelsen af frigørelsesafgiften er stort set provenuneutral for det offentlige. Det vurderes, at staten vil lide et årligt provenutab på 4 mio. kr., at kommunerne vil lide et årligt provenutab på 11 mio. kr., mens amterne vil få en gevinst på 15 mio. kr. om året. Ophævelsen af frigørelsesafgiften er således en lille fordel for amterne, da

---

<sup>34</sup> [LFF2003-2004.1.126, 2004, s. 7f.]

<sup>35</sup> Differencebeløbet havde to formål. Det første formål angik formueskatten. Efter den dagældende ligningslovs § 4 B (lbkg. 869/1995) kunne differencebeløbet fradrages ejendomsværdien inden denne indgik som en del af formueopgørelsen. Med formueskattens ophævelse (lov nr. 1219/1996) blev retten til at fradrage differencebeløbet i ligningslovens § 4 B ligeledes ophævet. Det andet formål angik beskatningen af den samfundsskabte værdistigning, der fremkommer ved overførsel af en ejendom fra landzone til byzone, som skulle ske efter frigørelsesafgiftsloven (lbkg. 577/2002). Med ophævelsen af frigørelsesafgiftsloven blev bestemmelsen i vurderingslovens § 14, stk. 6, om at der skulle ansættes differencebeløb, ophævet, da differencebeløbet ikke længere tjente sine oprindelige formål.

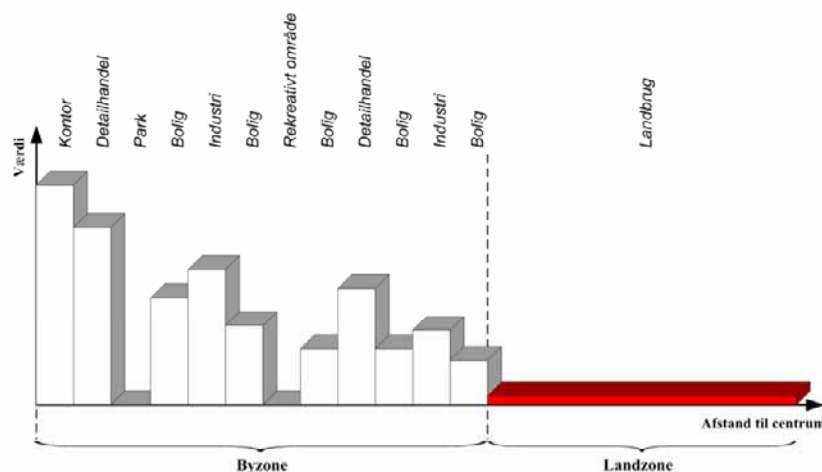
<sup>36</sup> [LFF2003-2004.1.126, 2004, s. 37]

ejendomsavancebeskatningen indgår i amternes skattegrundlag, hvorimod de ikke fik del i frigørelsesafgiften.<sup>37</sup>

Efter at have behandlet den fase i byudviklingen, hvor overgangen fra landzone til byzone sker, og de reelle værdier, der skabes som følge heraf, vil de følgende afsnit behandle de mindre håndgribelige værdier, der fremkommer i perioden op til zoneoverførslen.

## 3.2 FORVENTNINGSVÆRDI

Foregående afsnit omhandlede den reelle værdiforøgelse et areal tilføres som følge af overgangen fra landzone til byzone. I modsætning til forrige afsnit, der omhandlede fasen, hvor zoneskiftet indtræffer, vil dette afsnit operere i det udefinerbare tidsrum inden zoneoverførslen finder sted. I perioden frem til planlægnings realisering sker der en værdistigning på de arealer, som forventes



Figur 3.4 For landbrugsarealer beliggende nær byzonen (rød markering), kan der i nogle tilfælde være knyttet en ekstra værdi, som følge af forventningerne om en snarlig overgang til byzone. Denne betegnes forventningsværdien.<sup>38</sup>

overført. Denne værdistigning kan betegnes som en forventningsværdi. Finn Kjærdsdam har i sin visualisering af arealanvendelsens indflydelse på kvadratmeterprisen ikke taget højde for denne ekstra værdi, se endvidere figur 3.4. Forventningsværdier er typisk tilknyttet landbrugsarealer beliggende i tilknytning til byzonen, og det er denne specielle værdi som vil være kernen i dette afsnit.

### 3.2.1 FRA MISTET BYGGECHANCE TIL FORVENTNINGSVÆRDI

Forventningsværdi er ikke et nyt begreb, men kan spores adskillige år tilbage. Arealanvendelsen har i mange årtier været reguleret ved først og fremmest de offentligretlige planer, og for arealer som ikke er omfattet af sådanne planer, er det danske reguleringsystem indrettet således, at landet er inddelt i forskellige zoner, hvortil der er knyttet specifikke retstilstande. Når arealanvendelsen reguleres ud fra offentligretlige planer og arealmæssige restriktioner, vil markedet intuitivt tilknytte en vis forventning til arealernes fremtidige anvendelsesmuligheder, såfremt der er udsigt til en ændring heri.

<sup>37</sup> [LFF2003-2004.1.126, 2004, s. 17]

<sup>38</sup> Figuren er gengivet frit efter [Kjærdsdam, 1992, s. 5].

Byudviklingsplanerne med hjemmel i byreguleringsloven fra 1949 opererede for første gang med en zoneopdeling. Byreguleringsloven inddelte som tidligere beskrevet landets større byer<sup>40</sup> i henholdsvis inderzoner, mellemzoner og yderzoner.<sup>41</sup> Med en sådan inddeling blev det fra kommunens side tilkendegivet, i hvilken retning væksten skulle foregå, og netop arealerne beliggende i mellemzonerne stemmer overens med nutidens arealer, hvortil der er knyttet en forventningsværdi – se figur 3.5. Litteraturen beskriver ikke, om der i mellemzonerne var tale om egentlig spekulation, men med 60'ernes højkonjunktur er det svært at forestille sig andet. En kendsgerning var dog, at planlægningen oftest var en økonomisk byrde for kommunerne, idet ejendommene, der i en byudviklingsplan var udlagt som mellem- eller yderzone (landbrugszone), kunne kræve erstatning for en eventuel værdinedgang i ejendomsværdien.<sup>42</sup> Der blev således givet erstatning for fratagelse af forventninger om den byggemulighed (mistet byggechance), som var tilknyttet ejendommen.<sup>43</sup>

**Inderzone:** Omfattede eksisterende by og de landbrugsområder, der umiddelbart skulle overgå til byudvikling.

**Mellemzone:** 'Ventearealer', der på længere sigt skulle overføres til inderzone.

**Yderzone:** Områder der skulle friholdes for bymæssig bebyggelse og forblive landbrugsområder

**Figur 3.5 Byreguleringslovens zoneinddeling.**<sup>39</sup>

Zoneopdelingen blev afløst af by- og landzoneloven, der som tidligere omtalt medførte en opdeling af hele landet i byzoner, sommerhusområder og landzoner. For de større byer, som var undergivet en byudviklingsplan, skete opdelingen således, at arealerne, som var udlagt som inder- eller mellemzoner, blev overført til byzoner (eller sommerhusområder), og alle yderzoneområderne blev overført til landzone. Grundet landzonebåndets væsentlige rådighedsbegrænsninger, indførtes der i by- og landzonelovens § 12 muligheden for at få erstatning for forringelsen, som rådighedsindskrænkningen havde forårsaget i ejendomsværdien.<sup>44</sup>

Erstatningsordningen var helt unik, idet der var tale om en éngangserstatning gældende for hele landet ved zonelovens ikrafttræden den 1. januar 1970.<sup>45</sup> Det var dog kun en brøkdel, som var berettiget til erstatning, idet den 'nye' zoneinddeling ikke afskar ejerne fra at udnytte deres ejendom som hidtil (landbrug), ligesom der i mange tilfælde ikke forelå en reel mulig-

<sup>39</sup> Frit efter [Møller, 2002, s. 160]

<sup>40</sup> Byreguleringslovens havde til formål at dæmme op for den spredte og tilfældige udstykning i byernes udkanter. [Rud Nielsen, 1977, s. 141] Loven var oprindeligt tiltænkt regulering omkring de større byer (København, Århus og Odense), men i 1970 eksisterede der 42 byudviklingsområder i Danmark, hvilket svarede til 25 % af landets areal.

<sup>41</sup> [Rud Nielsen, 1977, s. 143]

<sup>42</sup> I byreguleringslovens § 14, stk. 1 hed det bl.a.: '*Såfremt en ejendom, der omfattes af en byudviklingsplan yder- eller mellemzone eller af en landbrugszone, skønnes at være sunket i værdi som følge af planens bestemmelser, er ejeren berettiget til erstatning for værdinedgangen.*'

<sup>43</sup> [Christensen, 1970, s. 124]

<sup>44</sup> Bent Christensen udtrykker det i sin artikel i det norske Tidsskrift for Rettsvitenskap således: '*De begrænsninger af ejernes rådighed, der gælder i landzoner, er ganske følelige.*' [Christensen, 1970, s. 120]

<sup>45</sup> Anmodning om erstatning skulle fremsættes senest et halvt år efter lovens ikrafttræden. På baggrund af den store mediebevågenhed blev der indgivet omkring 26.000 erstatningskrav, hvoraf en stor del (8.000) bortfaldt under sagens forberedelse. Kun i omkring 400 tilfælde blev der udbetalt erstatning – det samlede erstatningsbeløb blev opgjort til lidt over 20 mio. kr. [Boeck, 2002, s. 262]



hed for en ændret udnyttelse, som ville medføre, at ejendommen efter pålægning af landzonebåndet var faldet i værdi.<sup>46</sup>

Der forekom dog tilfælde, hvor ejeren med rette kunne have forventet, at der var mulighed for en ændret udnyttelse af ejendommen. Dette forhold alene udløste dog ikke erstatning, da det tillige var et krav, at ejendommen blev afskåret fra en økonomisk rimelig og forsvarlig udnyttelse, svarende til den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.<sup>47</sup> Reelt var der med by- og landzonelovens erstatningsbestemmelse tale om en erstatning helt parallel med byreguleringslovens, idet det var den såkaldte mistede byggechance, grundejerne fik erstatning for.

Éngangserstatningen fik en økonomisk betydning for den fremtidige planlægning, da det ikke længere ville være muligt at få erstatning for mistet byggechance i landzone.<sup>48</sup> Jens Christensen hævder endda, at *'Erstatning i forbindelse med zoneopdelingen skulle således være et endeligt opgør med forventningsværdier i det åbne land'*.<sup>49</sup> Dette understøttes dog kun delvist af Bent Christensen, der tilføjer, *'at udsigten til ændringer i zonegrænsen kan give visse ejendomme en merværdi af ganske samme art som byggechancen'*.<sup>50</sup>

Det kan af ovenstående sammenfattes, at forventningsværdier har været et kendt begreb i den nyere tids planlægning, og erstatningsreglerne har i mange årtier taget højde for den merværdi, et areal kan være tillagt som følge af forventninger. Der ligger dog en forskel imellem begreberne 'mistet byggechance' og 'forventningsværdi'. Mistet byggechance opstår i tilfælde, hvor der sker en intensivering af reguleringen eller planlægningen, hvorimod forventningsværdier opstår, når planlægningen tilfører et område en formodning om en ændret og mere rentabel anvendelse. Planlægningen kan således både være værdiskabende og værdiforringende, men fælles for disse forhold er det faktum, at de begge skal eller er blevet erstattet.

### 3.2.2 PLANER OG FORVENTNINGSVÆRDIER

I henhold til ovenstående afsnit er det nærliggende at overveje hvilke typer af fysiske plandokumenter, som skaber de såkaldte forventningsværdier. Den fysiske planlægnings planhierarki (region-, kommune og lokalplanlægning) er plantyper, der alle har til formål at reservere arealer til en given anvendelse, men det er ikke alle typer af offentligretlige planer inden for den fysiske planlægning, der ligesom lokalplanen bevirker, at der sker en *reel* forandring i anvendelsesmulighederne.

Regionplanen opererer i det åbne land, og rummer som bekendt en række områdeudpegninger, hvoraf nogle af disse åbner mulighed for andre anvendelser end dem, som landzonebestemmelserne<sup>51</sup> fastlægger. Et eksempel på dette er udpegningen af råstofområder. Er et areal udpeget som regionalt råstofområde i regionplanen øges forventningen om, at en tilladelse til indvinding af råstoffer i området kan opnås. I Regionplan 1997 for Århus Amt havde en af

<sup>46</sup> [Rud Nielsen, 1977, s. 182]

<sup>47</sup> By- og landzonelovens § 12.

<sup>48</sup> [Christensen, 1978, s. 100]

<sup>49</sup> [Christensen, 1978, s. 100]

<sup>50</sup> [Christensen, 1970, s. 127]

<sup>51</sup> PL § 35 regulerer hvilke forhold, der kræver kommunal tilladelse.

retningslinierne om råstoftilladelse næsten karakter af en forhåndsgodkendelse, idet denne anførte, at:

*'Inden for graveområderne kan tilladelse til råstofindvinding ikke nægtes under henvisning til andre generelle interesser.*

*Der må ikke disponeres på en måde, som kan forhindre råstofindvinding.'*<sup>52</sup>

Dette må indebære, at der til arealer, som i regionplanen er udpeget som graveområder, med stor sandsynlighed kan opnås godkendelse til råstofindvinding, hvilket er en mere intensiv anvendelse end almindelig jordbrug. Dermed vil arealet pga. den forventelige gravetilladelse være behæftet med en merværdi i forhold til værdien af almindelig landbrugsjord.

Derudover indeholder regionplanen oplysninger omkring placering af detailhandler og udvikling af byområder, hvortil der angiveligt også vil kunne knyttes en forventning om en snarlig anden og mere rentabel anvendelse.

I byområderne udgøres den overordnede fysiske planlægning af samspillet mellem kommuneplanen og lokalplanen. Her har kommuneplanens rammedel en hel central rolle, idet denne udgør rammerne for den efterfølgende lokalplanlægning. Dette bevirker, at der til arealerne, som er omfattet af kommuneplanrammerne, pga. dennes tidshorisont, som *'ikke kan række længere end regionplanens 12 års-periode'*<sup>53</sup>, tilknyttes en forventning om snarlig ændring i anvendelsesmulighederne.

Selv for kommunen, der udformer planerne, kan det ofte være en umulig opgave at spå om, hvornår denne vil blive realiseret. Til trods for det noget uklare tidsperspektiv vil planlægningen alligevel medføre, at der tilknyttes en vis forventning om en mere intensiv anvendelse for det areal, som planen omfatter.

Forventningsværdierne kan i modsætning til værdistigningerne, som forekommer ved zoneovergang, være vanskelige at fastlægge. Grunden til dette, er den store uvished og usikkerhed, der er forbundet med de fremtidige anvendelsesmuligheder. Dette gør det svært at definere størrelsen og eksistensen af forventningsværdien, idet den netop er afhængig af efterfølgende tilladelser og planlægning fra kommunal side. Forventningsværdien afspejler dermed ikke, hvad ejeren forventer, arealet er værd, men derimod den merværdi markedet er villig til at betale for arealet ud fra den forventning, at arealet i fremtiden vil kunne anvendes mere intensivt.

Den fysiske planlægning kan betegnes som den afgørende retningsgivende faktor for, hvor udviklingen fremover skal finde sted. Dette betyder, at markedet tillægger arealer, som er omfattet af en sådan planlægning, en ekstra værdi (merværdi), eftersom sådanne arealer på et tidspunkt vil kunne udnyttes på en mere intensiv måde end den nuværende. Det kan af ovenstående udledes, at det ikke alene er ved detailplanlægningen, at der skabes ændringer i værdi-

---

<sup>52</sup> [Århus Amt, 1997, s. 47] – Retningslinien er i de efterfølgende regionplaner for Århus Amt (2001 & 2005) ændret til *'Inden for graveområderne prioriteres råstofindvinding over andre generelle interesser. Inden for de udpegede graveområder må der ikke disponeres på en måde, som kan forhindre råstofindvinding'*.

<sup>53</sup> [Boeck, 2002, s. 138]

forholdene. Også den forudgående og overordnede planlægning i form af regionplaner og kommuneplaner skaber værdistigninger, om end disse ikke i samme grad er synlige og målbare, som når der sker en egentlig zoneændring.

En forventningsværdi må efter projektgruppens vurdering være den ekstra værdi, som markedet er villig til at betale for landbrugsjord, der som følge af den offentlige planlægning kan forventes benyttet til bymæssige formål i fremtiden. Projektgruppens definition af en forventningsværdi fremgår af figur 3.6.

**Definition:** *En forventningsværdi er betegnelsen for den merværdi, en ejendom tilføjes som følge af, at ejendommen efter sin planlægningsmæssige status, vil være egnet til i fremtiden at overgå til en anden anvendelse, der vil medføre et større udbytte for ejeren.*

**Figur 3.6** Projektgruppens definition af en forventningsværdi.

### 3.2.3 HVORNÅR FASTLÆGGES FORVENTNINGSVÆRDIER?

Det faktum, at der til et areal kan være knyttet en merværdi som følge af forventningen om en anden og mere intensiv anvendelse, har, i den form som defineret i dette projekt, eksisteret siden by- og landzonelovens ikrafttræden. Forventningsværdier er som tidligere nævnt en vanskelig størrelse at fastslå. Det er derfor interessant at undersøge i hvilke tilfælde, det er nødvendigt at fastlægge forventningsværdien. Forventningsværdier fastlægges i nedenstående tre forskellige tilfælde:

- Differencebeløbet i den offentlige vurdering (ophævet)
- Salgspriser
- Ekspropriationserstatning

#### DIFFERENCEBELØB

Som omtalt i afsnit 3.1.1 skal grundværdien som følge af bondegårdsreglen ikke afspejle den merværdi, der er tilknyttet et areal som følge af, at anvendelsen i fremtiden med stor sandsynlighed vil kunne intensiveres. Merværdien udskiltes tidligere i et separat differencebeløb<sup>54</sup>, der blev bortskaffet som led i den tidligere beskrevne regelforenkling, der medførte ophævelse af frigørelsesafgiftsloven<sup>55</sup>, hvorved forventningsværdien ikke længere indgår som et særskilt element i den offentlige ejendomsvurdering, men derimod som en del af den samlede ejendomsvurdering.

#### SALGSPRISER

Et andet tilfælde, hvor forventningsværdierne kommer til syne, er i forbindelse med køb og salg af faste ejendomme. Forventningsværdien er dog ikke udskilt i et særligt beløb, som tilfældet var i de forhenværende differencebeløb, men med et kendskab til prisen på landbrugsjord vil forventningsværdien i sådanne tilfælde komme til syne.

<sup>54</sup> Jf. den nu ophævede bestemmelse i VUL § 14, stk. 6.

<sup>55</sup> Lov nr. 458 af 9. juni 2004.

## EKSPPROPRIATIONSERSTATNING

Den tredje situation, hvor forventningsværdier kommer til syne, er ved erstatningsudmålingen i forbindelse med ekspropriationer. I den sammenhæng spiller grundlovens § 73, som omhandler ejendomsrettens ukrænkelighed, en helt central rolle:

*§ 73 Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.*

I forhold til dette projekts relevans, er det ikke diskussionen omkring ejendomsrettens ukrænkelighed<sup>56</sup>, som er interessant, men derimod det faktum, at afståelsen af ejendomsretten alene kan ske mod fuldstændig erstatning. Den danske lovgivning indeholder ingen regler om, hvorledes erstatningsudmålingen skal foretages. Erstatningen skal dog udmåles, således at den stemmer overens med, den værdi ejeren ville have opnået, såfremt han havde beholdt ejendommen<sup>57</sup>, hvorved det oftest er værdien i handel og vandel (handelsværdien), som lægges til grund for ekspropriationserstatningen. Da markedet som bekendt tager højde for forventningsværdier, vil ekspropriationserstatningen også indeholde en sådan merværdi. Dette understøttes i den miljøretlige litteratur, hvori Friis Jensen udtrykker det således: *'Adgangen til at udstykke og bebygge en ejendom i landzone til andet end landbrugsmæssige formål er undergivet en tilladelsesordning, som administreres ganske strengt. Men har et landzoneareal en højere værdi end den landbrugsmæssige på grund af forventninger om en ændret anvendelsesmåde, skal der ydes erstatning herfor'*.<sup>58</sup>

Uenighed om ekspropriationserstatningens størrelse kan indbringes for taksationsmyndighederne<sup>59</sup>, hvis hovedopgave er at vurdere de med ekspropriationsindgrebet forbundne tab.<sup>60</sup> Taksationskommissionernes kendelser kan indbringes for domstolene, hvilket bevirker, at der foreligger en stor mængde empiri i form af domme og administrative kendelser. Den store mængde af empiri gør det muligt at finde frem til, hvilke forhold taksationskommissionerne og domstolene inddrager for at vurdere, hvorvidt der til et areal er knyttet en merværdi, som følge af forventningen om en fremtidig anden anvendelse. Dette er ikke muligt at uddrage fra de tidligere differencebeløb eller salgspriser.

## 3.3 OPSAMLING

I dette kapitel har der været fokuseret på de offentligretlige planers indvirkning på fast ejendoms værdiforhold. Navnlig er der fokuseret på, hvordan lokalplanen kan overføre areal fra landzone til byzone. I forbindelse med zoneskiftet overgår landbrugsjorden til en mere intensiv udnyttelse, hvorfor værdien af jorden stiger. Det er beskrevet, hvordan den offentlige vurdering håndterer forventningen om, at jorden overføres til byzone, og hvordan landbrugsejendommens grundværdi ansættes uden hensyn til forventningsværdierne, så længe ejendommen

---

<sup>56</sup> Dertil henvises til den ekspropriationsretlige litteratur, f.eks. Dansk Miljøret Bind 4 (1978) og Miljørettens grundbog (1986).

<sup>57</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 178]

<sup>58</sup> [Friis Jensen, 2001, s. 70]

<sup>59</sup> Ekspropriationsprocessen er nærmere beskrevet i Bilag A.

<sup>60</sup> [Friis Jensen, 2001, s. 80]

er beliggende i landzone. Ved ejendommens overførsel til byzone det beskrevet, hvordan den fremkomne samfundsskabte værdistigning i dag beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven ved ejendommens afhændelse.

Værdiforholdene bliver reelle, når zoneskiftet er sket, men frem til zoneskiftet tillægges ejendommen en merværdi. Denne værdi, der benævnes forventningsværdi, er vanskeligere at fastslå end de reelle værdier, pga. den uvished og usikkerhed, der er forbundet med de fremtidige anvendelsesmuligheder, som den offentligretlige regulering og planlægning udstikker. I kapitlet blev det fastslået, at forventningsværdien ikke er udtryk for, hvilken værdi ejeren af en ejendom tillægger jorden. Forventningsværdien er derimod udtryk for den merværdi, en fornuftig køber på markedet er villig til at betale for jorden. Forventningsværdien er forbundet med uvished og usikkerhed, som gør det interessant at undersøge, hvor værdien kommer til udtryk. Projektgruppen har peget på tre tilfælde: de tidligere differencebeløb, ved salg af ejendommen og endelig ved ekspropriationserstatning. Da der – til forskel fra ved almindelige salg – bliver taget særskilt stilling til forventningsværdien ved fastlæggelsen af ekspropriationserstatningen, er det særligt interessant at undersøge disse situationer.

I næste kapitel vil der blive opstillet en problemformulering, der vil danne grundlag for resten af projektet, og som vil fokusere netop på forventningsværdierne ved ekspropriation.



## PROBLEMFORMULERING

Foranalysens behandling af henholdsvis de retlige rammer for byudviklingen og disse rammers betydning for ejendommens værdiforhold – både i forhold til den offentlige vurdering, men også i forhold til begrebet forventningsværdi – giver grundlag for at opstille en egentlig problemformulering.

I forbindelse med foranalysens behandling af forventningsværdiens betydning for ekspropriationserstatningen er projektgruppens interesse blevet fanget af en sag fra Skejby<sup>61</sup>, hvor der blev eksproprieret et mindre areal fra en landbrugsejendom til vejformål. I sagen blev der givet erstatning for forventningsværdi. Ekspropriations- og taksationskommissionerne fastsatte erstatningen til 8 kr. pr. m<sup>2</sup>, landsretten forhøjede erstatningen til 20 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens Højesteret mente, at erstatningen burde fastsættes til 35 kr. pr. m<sup>2</sup>. I 2006 – 14 år efter ekspropriationen – henligger restejendommen stadig som landbrugsjord. Dette, sammenholdt med andre domstolsafgørelser, der ligeledes har omhandlet uenighed mellem de forskellige instanser om størrelsen af erstatningen for forventningsværdi, får projektgruppen til at undre sig over hvilke forhold, der lægges vægt på, når det skal afgøres, om der er forventningsværdi, der skal erstattes ved en ekspropriation, samt hvordan forventningsværdien skal dokumenteres. Derfor ønskes følgende problemformulering besvaret:

Hvorfor er det vanskeligt at fastlægge forventningsværdien ved ekspropriation af ubebygget landbrugsjord?

1. Hvilke krav kan og bør der stilles til dokumentationen, hvis forventningsværdien skal erstattes?
2. I hvilken grad var forventningsværdien dokumenteret i Skejby-sagen?

Projektgruppen ønsker således at undersøge hvilke forhold, der lægges til grund for at tage stilling til, om der er forventningsværdier, der skal indgå i erstatningsfastsættelsen. Dette er interessant at få belyst for alle parter i en ekspropriation, da der kan være tale om meget betydelige værdier. Det overordnede spørgsmål søges besvaret gennem to underspørgsmål. Med det første underspørgsmål ønskes svar på hvilke krav, der kan og bør stilles til dokumentationen, hvis forventningsværdien skal erstattes. Med 'kan' henvises der til de krav, som teorien (juridisk litteratur) stiller til dokumentation for forventningsværdi, samt den dokumentation

---

<sup>61</sup> U.2001.67H

der i empirien (kendelser og domstolsafgørelser) er lagt til grund for afgørelsen af, om der er forventningsværdier, der skal erstattes. Med 'bør' henvises til projektgruppens egne betragtninger om, hvorledes forventningsværdier kan dokumenteres. Med det andet underspørgsmål ønskes det belyst, om forventningsværdien i Skejby-sagen var dokumenteret i tilstrækkelig grad, når arealet 14 år efter stadig benyttes til jordbrugsformål.

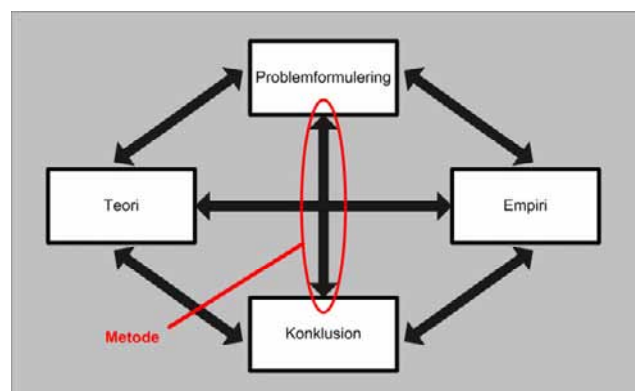


## METODEREDEGØRELSE

For at sikre at besvarelsen af projektets problemformulering foretages på en anerkendt videnskabelig måde, er det en forudsætning, at besvarelsen er undergivet en systematisk fremgangsmåde eller metode.<sup>62</sup> Derfor er formålet med dette kapitel at redegøre for, hvorledes projektgruppen metodisk vælger at besvare problemformuleringen præsenteret i forrige kapitel.

Indledningsvist må det være på sin plads at fastslå, hvad begrebet metode dækker over. Ifølge Ib Andersen er metode *'læren om de fremgangsmåder, vi kan benytte, når vi skal indsamle, bearbejde og sammenfatte oplysninger, så resultatet bliver til viden'*.<sup>63</sup> Metoderedegørelsens helt overordnede formål er således at afklare og redegøre for, hvorledes projektgruppen når frem til et fyldestgørende svar på problemformuleringens teoretiske problemstilling.

Det kan derfor med rette hævdes, at metoderedegørelsen i projektmæssig sammenhæng udgør en dobbeltrolle. På den ene side anskueliggør metoderedegørelsen, over for såvel læser som projektgruppe, hvordan man kommer fra problemformulering til konklusion, ligesom en korrekt metodisk anvendelse sikrer, at projektets resultat kan betegnes som viden. Måden hvorpå viden skabes, sker typisk gennem analyser, tolkninger og synteser imellem projektarbejdets fire hovedelementer, som er gengivet i figur 5.1.<sup>65</sup> Projektarbejdet består altid af en problemformulering eller et spørgsmål, som ønskes besvaret igennem forskellige arbejdsgange (analyser osv.) mellem grundelementerne teori og empiri. Metoden kan dermed visuelt opfattes som udformningen af arbejdsgangen fra problemformulering til konklusionen, jf. figur 5.1. Det er med andre ord anvendelsen af teorien og empirien i projektet, som metoden har til formål at beskrive.



Figur 5.1 Vidensproduktionens grundelementer.<sup>64</sup>

<sup>62</sup> [Adolphsen, 2000, s. 17]

<sup>63</sup> [Andersen, 2003, s. 16]

<sup>64</sup> [Enderud, 1986, s. 48]

<sup>65</sup> [Andersen, 2003, s. 19]

*Teori* kan betegnes som forståelser af virkeligheden<sup>66</sup> eller som *'al eksisterende viden inden for det (genstands)område vi arbejder med'*.<sup>67</sup> Teorier kan dermed opfattes både som startblokke, men også som et projekts egentlige produkt.<sup>68</sup> I dette projekts foranalyse blev der redegjort for hvilke spilleregler, byudviklingen skal overholde, samt hvorledes denne har indflydelse på værdiforholdene. Denne viden eller teori har været nødvendig for, at projektgruppen kunne formulere projektets problemstillinger. Svaret på dette projekts problemstilling vil derfor kunne opfattes som en udbygning af en allerede eksisterende teori.

*Empiri* kan opfattes som modbegrebet til teori, idet teorier som hovedregel altid bygger på en vis mængde empiri. Empiri kan forstås som de erfaringer, der tilegnes ud fra observationer af virkeligheden eller ved bearbejdning af data, som afspejler en del af denne.<sup>69</sup>

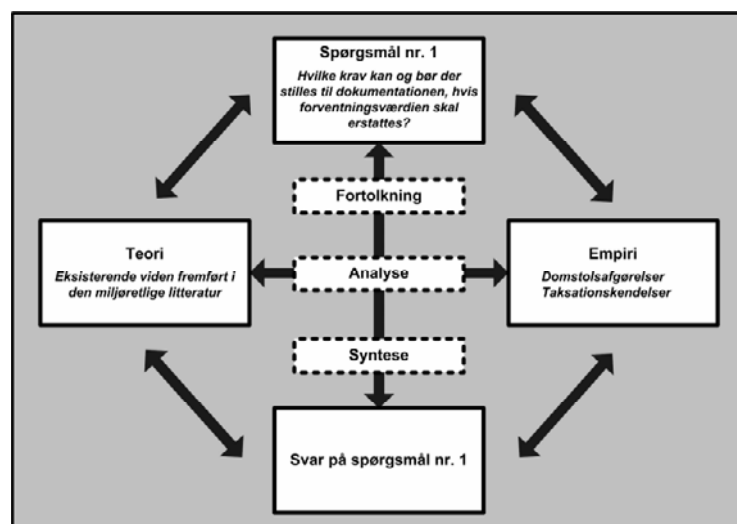
Den ovenstående behandling af metodens rolle i projektmæssig sammenhæng kan virke en anelse abstrakt. Derfor vil projektgruppen nedenfor redegøre for, hvorledes metoden anvendes i dette projekt. Problemformuleringen rummer et overordnet problem indeholdende to underspørgsmål. Med denne opbygning af problemformuleringen er det tanken, at begge underspørgsmål skal bidrage til at løse problemformuleringens overordnede spørgsmål. For overskuelighedens skyld har projektgruppen valgt at lade denne metoderedegørelse følge problemformuleringens opbygning af de to underspørgsmål.

## 5.1 METODEOVERVEJELSER FOR UNDERSPØRGSMÅL 1

Højesteretsdommen fra Skejby belyser, hvor stor uoverensstemmelse der kan forekomme imellem henholdsvis kommissionerne og domstolene, når forventningsværdien skal værdiansættes. Måden, hvorpå projektgruppen kan opklare, hvori denne uoverensstemmelse består, er ved at undersøge, hvilke forhold domstolene og taksationskommissionerne tillægger vægt ved erstatningsudmålingen.

En undersøgelse, af hvorledes retspraksis bestemmer forventningsværdier, kan angribes på mange forskellige måder. For at sikre en systematisk fremgangsmåde har projektgruppen valgt at være tro over for den ovenstående figur 5.1. Det er i dette projekts sammenhæng ensbetydende med en opdeling imellem teori og empiri, se figur 5.2.

Teorien dækker over den allerede eksisterende viden inden for eks-



Figur 5.2 Metode til besvarelse af problemformuleringens del 1.

<sup>66</sup> [Aunsborg, 2001, s. 13]

<sup>67</sup> [Andersen, 2003, s. 36]

<sup>68</sup> [Adolphsen, 2000, s. 47]

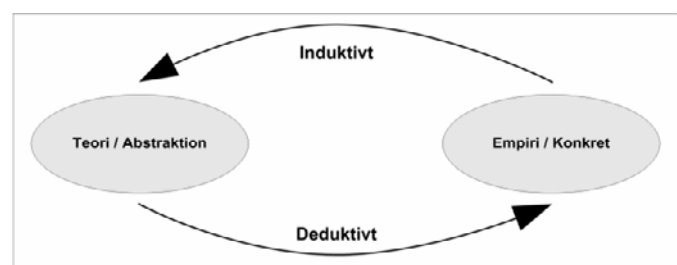
<sup>69</sup> [Andersen, 2003, s. 30f.]

propriationserstatningens område. Teori om erstatningsfastsættelse genfindes i den eksisterende ekspropriationsretlige litteratur, og redegørelsen for den eksisterende teori har i projektmæssig sammenhæng det formål, at den skal afklare hvilke forhold, der kan inddrages, når forventningsværdien skal fastlægges. Projektets teoridel skal udpege forholdene, der har betydning for erstatningsfastsættelsen og hvilke af disse, der samtidig er forbundet med en usikkerhed, når forventningsværdier skal bestemmes. Teorien efterfølges af en empirisk, dybdegående analyse og diskussion, der omfatter de forhold, som eksistensen og erstatningsudmålingen af forventningsværdien er afhængig af. Et eksempel på et forhold, som angiveligt kan have betydning for erstatningsfastsættelsen, er begrebet 'aktualitet for planlægningens realisering', som foranalysen ganske kort berørte.

Ved hjælp af empiri og ved brug af den juridiske metode vil projektgruppen forsøge at komme 'et spadestik dybere' mht. de forhold, der har betydning for forventningsværdierne. Den juridiske metode<sup>70</sup> forstås som den fremgangsmåde, som enhver, der skal tage stilling til et retligt problem – inklusiv domstolene – må følge.<sup>71</sup> Der eksisterer med andre ord på forhånd 'et sæt retlig bindende spilleregler', som skal følges – disse betegnes som retskilderne. Retskilderne kan opdeles i fire hovedgrupper: Lovgivning, retspraksis, sædvaner og forholdets natur.<sup>72</sup> Juridisk metode indeholder en række uskrevne prioriteringsprincipper, hvorefter lovgivningen (primær retskilde) har forrang foran de øvrige retskilder, herunder retspraksis (sekundær retskilde). Dette har den betydning, at projektgruppen må støtte sig til de sekundære/uskrevne retskilder, idet den danske lovgivning ikke indeholder lovregler om erstatningsudmålingen ved ekspropriation, som alene er omtalt i grundlovens § 73 omkring den fuldstændige erstatning, jf. afsnit 3.2.3. Derfor udgøres empirifeltet først og fremmest af domstolsafgørelser og taksationskommissionernes administrative kendelser omhandlende forventningsværdier.

Måden, hvorpå projektgruppen vil komme et 'spadestik dybere' end tidligere, er ved at foretage en kvalitativ, empirisk analyse og diskussion af retspraksis samt inddrage taksationssager. Den kvalitative analyse vil som udgangspunkt tage afsæt i de forhold, som teoridelen har udpeget som værende usikre faktorer i forbindelse med fastsættelsen af ekspropriationserstatningen.

Vidensproduktionen kan principielt ske på to forskellige måder: Induktivt eller deduktivt. Induktion er fremgangsmåden fra det konkrete til det abstrakte/generelle niveau, også kaldet opdagelsens vej, hvorimod deduktion er induktionens modsætning, dvs. en arbejdsgang fra det abstrakte til det konkrete niveau også kaldet bevisfø-



Figur 5.3 Vidensproduktionens forløb.

<sup>70</sup> For en mere udførlig redegørelse for den juridiske metode henvises der til Bilag B.

<sup>71</sup> [Evald, 2003, s. 5]

<sup>72</sup> [Evald, 2003, s. 18]

relsens vej<sup>73</sup> - se figur 5.3. I dette projekt gøres der brug af begge vidensproduktionsmetoder. I teoridelen udledes det hvilke forhold, der skal indgå i den empiriske kvalitative analyse (deduktion), og denne analyses resultater bidrager til at udbygge den allerede eksisterende teori om de forhold, som har indflydelse på værdiansættelsen af forventningsværdien (induktion).

Problemformuleringens underspørgsmål nr. 1 indeholder både et 'kan' og et 'bør', hvor førstnævnte refererer til den ovenfor beskrevne metode. Sidstnævnte refererer til projektgruppens egne betragtninger om hvilke faktorer, der med fordel kunne inddrages i undersøgelsen af, om der eksisterer forventningsværdier. Projektgruppens egne betragtninger vil således forholde sig kritisk til måden, hvorpå det afgøres, om forventningsværdier er til stede, samt måden hvorpå størrelsen af disse fastlægges. Der vil særligt blive fokuseret på, hvor tidligt forventningsværdien bør kunne indtræde, eller det der med andre ord kan kaldes forventningens aktualitet. Projektgruppen vil fokusere på to områder, der efter projektgruppens mening kan have betydning for forventningsværdien, men som ikke tillægges stor betydning, som praksis er i dag:

1. Rentens betydning for forventningens aktualitet.
2. Betydningen af landbrugslovens bestemmelser om erhvervelse af landbrugsejendomme og ophævelse af landbrugspligt for forventningens aktualitet.

Ved undersøgelsen af landbrugslovens bestemmelser, gennemføres et interview af sekretariaerne hos landets jordbrugskommissioner for at afdække, hvordan lovens bestemmelser administreres i praksis. Interviewet gennemføres ved fremsendelse af et spørgeskema. Svarene udgør undersøgelsens empiriske grundlag.

## 5.2 METODEOVERVEJELSER FOR UNDERSPØRGSMÅL 2

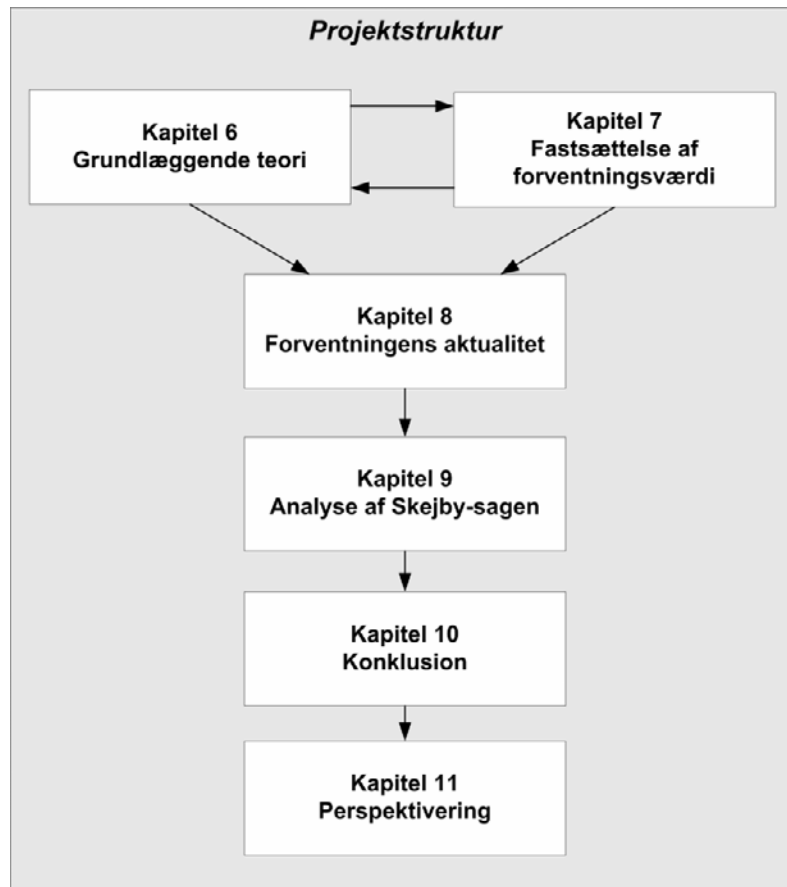
Problemformuleringens anden del er – i forhold til den første del – mere konkret, idet den alene omhandler den tidligere omtalte Skejby-sag. Projektgruppen ønsker at belyse, hvorvidt forventningsværdien til det eksproprierede areal var tilstrækkeligt dokumenteret. Metoden, projektgruppen vil anvende til undersøgelsen af dette, er som udgangspunkt den juridiske metode, som også domstolene anvender, når der træffes afgørelser. Derfor vil projektgruppen indledningsvis klarlægge den planlægningsmæssige status på tidspunktet for ekspropriationen samt inddrage de ovenfor tilegnede erfaringer fra andre domme. Derudover vil projektgruppen undersøge om de handler, der blev karakteriseret som sammenlignelige, også i realiteten var sammenlignelige. Dette gøres ved at vurdere hver handel for sig, samt ved at vurdere det i sagen foretagne syn og skøn. Denne undersøgelse vil lede frem til projektgruppens vurdering af i hvilken grad, der var knyttet forventninger til arealet i Skejby-sagen.

## 5.3 RAPPORTSTRUKTUR

Den resterende del af projektet er kapitmæssigt opdelt, som det fremgår af figur 5.4.

---

<sup>73</sup> [Andersen, 2003, s. 39]



**Figur 5.4 Projektstruktur.**

Projektgruppens besvarelse af problemformuleringens første spørgsmål omhandler kapitlerne 6-8, bestående af en særskilt teoridel (kapitel 6), analyse af empirien (kapitel 7) og endelig projektgruppens egne betragtninger mht. fastlæggelse af forventningsværdi (kapitel 8). Problemformuleringens anden del, som omhandler Skejby-sagen behandles i kapitel 9. Problemformuleringen besvares i kapitel 10, som sammenfatter projektgruppens resultater fra kapitel 6-9. Endelig afsluttes projektet med en perspektivering, som udgør projektets kapitel 11.



## GRUNDLÆGGENDE TEORI

Den juridiske litteratur behandler som oftest kun begrebet forventningsværdi ganske perifert og som en mindre del af den fuldstændige erstatning. I dette kapitel vil der blive redegjort for de forhold, der ifølge den juridiske litteratur har betydning for forventningsværdien, og samtidig argumenteres der for udvælgelsen af de forhold, der vil blive arbejdet videre med i kapitel 7.

### 6.1 FULDSTÆNDIG ERSTATNING

Udgangspunktet for erstatningsudmålingen ved ekspropriation er kravet om *fuldstændig erstatning* i grundlovens § 73. Den fuldstændige erstatning opdeles ofte i ulempeerstatning og arealerstatning. Ulempeerstatning fastsættes ud fra de gener, som arealafståelsen påfører restejendommen, eksempelvis i form af forringet arrondering. Arealerstatningen fastsættes ud fra enten; handelsværdien, brugsværdien eller genanskaffelsesværdien.

- *Handelsværdien* er den pris, der kan opnås i handel og vandel ved salg til en fornuftig køber under hensyntagen til ejendommens karakter og (fremtidige) udnyttelsesmuligheder.
- *Brugsværdien* (eller afkastningsværdien) betegner det afkast, som ejeren vil kunne opnå ved fortsat brug af ejendommen. Brugsværdien anvendes, hvis denne overstiger handelsværdien. Handelsværdien skal dog under alle omstændigheder fastsættes selvstændigt, jf. EXPL § 17, stk. 4, og brugsværdien vil således være at betragte som en form for tillæg til handelsværdien.
- *Genanskaffelsesværdien* kan lægges til grund, når ejeren har en pligt til at fortsætte sin virksomhed eller har en særlig interesse i fortsat brug af sin ejendom f.eks. til næringsvirksomhed, og udgifterne til at gøre dette overstiger ejendommens egentlige handelsværdi. Genanskaffelsesværdien er således de ekstra omkostninger, der skal tillægges for at opnå den samme brugsværdi.

Erstatningen skal fastsættes efter den af de tre muligheder, der yder ekspropriaten den højeste erstatning.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 178f.]

Erstatningen for en ejendoms forventningsværdi indgår som en del af handelsværdien, hvorfor kun denne vil blive gjort til genstand for yderligere behandling i det følgende. Der vil blive fokuseret på fire områder; arealreguleringslovgivningen, repræsentative salg, ejendomsvurderingen og vurderingstidspunktet, som den juridiske litteratur<sup>75</sup> angiver, alle har betydning for handelsværdien, men også for eksistensen og størrelsen af forventningsværdier.

### **6.1.1 AREALREGULERINGSLOVGIVNINGEN**

Som beskrevet i kapitel 3 har arealreguleringslovgivningen en væsentlig betydning for, hvordan en ejendom kan udnyttes og dermed også for ejendommens værdi. Arealer i landzonen er almindeligvis pålagt væsentlige rådighedsbegrænsninger i form af forbud mod udstykning og bebyggelse samt pålæg af landbrugspligt. Landzonebåndet afspejles naturligvis i handelsværdien, hvorfor erstatningen for sådanne arealer ofte vil være lav, i og med den kun skal dække landbrugsjordens værdi.

En undtagelse herfra er, når der er udsigt til en ændret arealanvendelse inden for en overskuelig fremtid. I det tilfælde skal der ydes erstatning for den merværdi, som den formodede anvendelsesændringen påfører arealet. Dette gælder også, selvom det kræver zoneændring eller tilladelser, som ejeren ikke nødvendigvis har krav på.<sup>76</sup> Dette er dog næppe ensbetydende med, at alle bynære landzonearealer har tilknyttet forventningsværdi, og det kan ikke af teorien udledes, hvilken ekstakt betydning den fysiske planlægning har for forventningsværdien.

Litteraturen siger ikke meget om, hvilken betydning aktualiteten af planlægningen har for forventningsværdien. Det er således uklart, om forventninger, der går ud over kommuneplanens planperiode på 12 år, kan erstattes.

En særlig situation foreligger, når et areal er udpeget til offentligt formål. Udpegningen bevirker, at arealet udgår af markedet og således ikke har en almindelig handelsværdi. Der vil derfor ikke være tale om fuldstændig erstatning, hvis der gives erstatning efter værdien i handel ogandel. I sådanne tilfælde fastsættes erstatningen efter de muligheder og forventninger, der var til arealet, umiddelbart inden det blev inddraget under planen.<sup>77</sup> Byggelinier medfører betragtelige rådighedsindskrænkninger mht. til bebyggelse, hvilket reelt vil medføre en lavere handelsværdi for jorden. Dette medfører dog ikke, at arealerne skal erstattes med et mindre beløb end de tilstødende arealer, som ikke er belagt med byggelinier, da formålet med byggelinierne ikke er at holde arealprisen nede, men derimod blot at forhindre fordyrende bebyggelse.<sup>78</sup> Denne forskel virker ikke umiddelbart logisk, da retsvirkningen for grundejeren er den samme som ved udlæg af areal til offentlige formål.

Med baggrund i ovenstående ønsker projektgruppen i den efterfølgende analyse og diskussion af retspraksis at fokusere på tre områder: Planlægningens betydning for forventningsværdien, tidsrammen for realiseringen og byggeliniers betydning for forventningsværdien.

---

<sup>75</sup> [von Eyben et al., 2003, s. 218ff.], [Friis Jensen, 1978, s. 69ff.], [Friis Jensen, 1986, s. 178f.] og [Friis Jensen, 1999, s. 392f.]

<sup>76</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 186f.]

<sup>77</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 188f.]

<sup>78</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 189]



### 6.1.2 REPRÆSENTATIVE HANDLER

Repræsentative handler bruges i stor udstrækning til at fastlægge værdien af et eksproprieret areal. Det er væsentligt, at ejendommene er både faktisk og juridisk sammenlignelige<sup>79</sup>, dvs., at de både rent fysisk og med hensyn til f.eks. den offentlige planlægning er sammenlignelige. Selvom dette er tilfældet kan salgsværdien af andre ejendomme ikke nødvendigvis lægges til grund. Køberen af den sammenlignelige ejendom kan f.eks. have haft en særlig interesse i at erhverve netop denne ejendom pga. beliggenheden i forhold til en bestemt kundekreds eller lignende og derfor have betalt en kunstig høj pris. En sådan handel kan naturligvis ikke anvendes som sammenligningsgrundlag. Det samme gælder f.eks. familiehandler.<sup>80</sup> For at lokalisere de repræsentative salg i området udmeldes der som altoverskyggende hovedregel syn og skøn, når taksationskendelser prøves ved domstolene. Dette gøres ligeledes for at få en faglig vurdering af ejendommens værdi i handel ogandel med udgangspunkt i syns- og skønmændenes lokalkendskab til området.

Projektgruppen ønsker at undersøge de repræsentative handlers betydning for erstatningsfastsættelsen, herunder særligt hvordan handlerne dokumenteres, samt hvordan syns- og skønmændenes udsagn vægtes i forhold til de takserende kommissioners afgørelser.

### 6.1.3 EJENDOMSVURDERINGEN

Den offentlige ejendomsvurderings formål er som tidligere beskrevet at danne grundlag for beskatningen af fast ejendom. Ejendomsvurderingen vil således som oftest ligge en smule under den almindelige handelsværdi, mens det i nogle tilfælde kan dreje sig om ganske betragtelige afvigelser.<sup>81</sup> Den offentlige ejendomsvurdering kan således ikke benyttes direkte ved erstatningsfastsættelsen, men den kan have en vejledende funktion, særlig når der ikke foreligger repræsentative salg.<sup>82</sup>

Ejendomsvurderingens forholdsvis begrænsede betydning i forhold til erstatningsfastsættelsen samt problemerne mht. til at isolere selve forventningsværdien betyder, at projektgruppen ikke vil fokusere yderligere på denne.

### 6.1.4 VURDERINGSTIDSPUNKTET

Vurderingstidspunktet kan have stor betydning for erstatningsudmålingen, men der er ikke i lovgivningen fastsat bestemmelser med hensyn til hvilket tidspunkt, der skal lægges til grund for værdiansættelsen. Det er dog almindeligt accepteret, at tidspunktet for ekspropriationens meddelelse er afgørende, dvs. i forbindelse med ekspropriationsforretningen. Det er også fra ekspropriationstidspunktet, at ekspropriationens retsvirkninger indtræder, ligesom forrentningen af erstatningen sker fra dette tidspunkt.<sup>83</sup>

Der vil naturligvis i særlige tilfælde fortsat kunne opstå strid omkring vurderingstidspunktet, men da det generelle billede er klart, ønsker projektgruppen ikke at gøre vurderingstidspunktet til genstand for yderligere undersøgelser.

<sup>79</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 182f.]

<sup>80</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 183]

<sup>81</sup> [Friis Jensen, 1999, s. 394]

<sup>82</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 185]

<sup>83</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 190f.]



# FASTSÆTTELSE AF FORVENTNINGSVÆRDI

Dette kapitel har til formål at besvare problemformuleringens første delspørgsmål med hensyn til hvilke krav, der *kan og bør* stilles til dokumentationen, hvis forventningsværdien skal erstattes. Styrende for dette kapitel vil være de forhold, som det foregående kapitel udpegede som værende af betydning for eksistensen og størrelsen af forventningsværdien. Disse forhold vil i dette kapitel blive analyseret ud fra den administrative og retslige praksis. I tilknytning til nedenstående analyse vil projektgruppen kommentere og diskutere relevante problemstillinger undervejs.

I kapitel 6 udpegede projektgruppen arealreguleringslovgivningen og de repræsentative hand-  
ler som forhold, der er uklarhed omkring, når forventningsværdier skal dokumenteres. Afsnit 7.1 vil således indeholde analysen af arealreguleringslovgivningens indvirkning på forventningsværdierne, mens afsnit 7.2 vil omhandle analysen af de repræsentative salgs indvirkning herpå.

## 7.1 AREALREGULERINGSLOVGIVNINGEN

Ved erstatningsudmålingen i forbindelse med arealekspropriationer udgør arealernes retlige status den allervigtigste dokumentation for, om der til et eksproprieret areal kan være tilknyttet en forventningsværdi. Denne kendsgerning understøttes af såvel den ekspropriationsretlige litteratur som de af domstolene afsagte domme og var endvidere grundlag for projektgruppens definition af en forventningsværdi præsenteret i afsnit 3.2. Derfor er det ikke overraskende, at det er kommuneplanens arealreservationer, der i langt størstedelen af sagerne skaber forventningsværdien, hvilket også vil komme til syne i denne analyse.

Analysen vil omhandle situationer, hvor rets- og administrativ praksis har problemer med at fastslå, om der er en forventningsværdi tilstede, og belyse hvorledes denne dokumenteres. Det drejer sig om følgende:

1. Forventningsværdi på uplanlagte arealer
2. Forventningsværdiens tidsmæssige faktor
3. Byggeliniers indflydelse på forventningsværdier

**Ad. 1)** Projektgruppens definition af en forventningsværdi udsprang fra forudsætningen om, at det *alene* var den fysiske planlægning, som bevirkede, at markedet tillagde det pågældende

landbrugsareal en forventning om en fremtidig mere intensiv anvendelse. Der forefindes eksempler på, at markedet tillægger arealer forventningsværdier, til trods for at arealerne ikke er omfattet af nogen former for fysisk planlægning – altså udelukkende på baggrund af arealets beliggenhed. Hvorvidt det er korrekt at erstatte forventningsværdier i sådanne situationer, vil projektgruppen i afsnit 7.1.1 give svar på, ligesom der vil blive lagt afgørende vægt på dokumentationen heraf.

**Ad. 2)** Den tidsmæssige faktor for planlægningens gennemførelse har stor betydning for eksistensen og størrelsen af forventningsværdien, idet interessen for at handle arealer bliver større, desto nærmere gennemførelsen af planlægningen kommer. Dette har ikke overraskende stor betydning for arealets handelspris, hvorfor aktualiteten af planlægningens gennemførelse tillige vil være genstand for analyse i afsnit 7.1.2. Analysen vil bl.a. klarlægge, hvorledes den tidsmæssige faktor dokumenteres og hvor langt ude i fremtiden, der gives erstatning for forventningen om overgang til byzone.

**Ad. 3)** Tredje del af analysen af arealreguleringslovgivningens indflydelse på forventningsværdierne omhandler en specifik, men også ganske relevant problemstilling. Der findes naturligvis et utal af situationer, hvor der kan opstå tvivl om eksistensen af forventningsværdier, men faktum er, at en stor del af ekspropriationerne i det åbne land (landzone) foretages med henblik på anlæg eller udvidelse af vejanlæg. Med vejlovens regler sikres udvidelse eller etablering af nye veje ofte ved hjælp af byggeliniepålæg. Hvordan byggelinier influerer på forventningsværdier har været genstand for en del problematik igennem en længere årrække. Derfor har projektgruppen fundet det relevant at klarlægge og diskutere byggeliniers rolle i forbindelse med eksistensen af forventningsværdier.

### 7.1.1 FORVENTNINGSVÆRDIER PÅ UPLANLAGTE AREALER

Når det skal bestemmes, hvorvidt der til et landbrugsareal alene ud fra dets geografiske beliggenhed kan tillægges en forventningsværdi, er det ikke uden betydning hvilke rådighedsindskrænkninger, som landbrugsejendomme er underlagt. Med ikrafttrædelsen af by- og landzoneloven i 1970 skete der væsentlige indskrænkninger i landbrugsejendommenes rådighedsmuligheder, som følge af det såkaldte landzonebånd, der bevirkede, at en tilladelse skulle meddeles, såfremt der skulle udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af arealet. Ændringen fik stor betydning for, om et areal kunne forventes udstykket og bortsolgt som byggegrund. I starten af 1970'erne skete der en mærkbar udbygning af det danske motorvejsnet, og derfor varede det ikke mange måneder, inden der første gang blev stillet spørgsmål ved, om der kunne tilknyttes forventningsværdier til arealer, som ikke var omfattet af den fysiske planlægning. I februar 1974 kom den første af disse sager for Højesteret (U.1974.332H), men det var først året efter, den principielle dom på området blev afsagt.

#### U.1975.718H

Til anlæg af motorvejen vest om Kolding blev der den 26. februar 1970 eksproprieret et areal på 5.310 m<sup>2</sup> af Sønnik Fabricius' ejendom. Ejendommen blev med by- og landzonelovens ikrafttræden overført fra yderzone til landzone og grænsede op til eksisterende byzonearealer. Det eksproprierede areal havde været beliggende i yderzone siden 1963, og arealet blev ikke berørt af byudviklingsplanen, der i 1969 bevirkede en væsentlig forøgelse af inderzonearealet. Tidligere havde Sønnik Fabricius frasolgt dele af ejendommen til en på naboejendommen beliggende fabrik, der var interesseret i køb af yderligere jord pga. pladmangel. Ekspropriationskommissionen lagde til grund, at arealerstatningen måtte fastsættes som almindeligt landbrugsjord og fastsatte

værdien til 1,30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Taksationskommissionen fastsatte derimod værdien til 4,00 kr. pr. m<sup>2</sup> under henvisning til ejendommens beliggenhed og de tidligere bortsalg af jord fra ejendommen. Landsretten fastlagde arealerstatningen i overensstemmelse med ekspropriationskommissionens kendelse, da det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet var beliggende i landzone, hvorfor der ikke fandtes hjemmel til at tage hensyn til forventninger om en ændring af ejendommens udnyttelsesmuligheder, der ville kræve tilladelse fra by- og landzoneloven. Højesteret var enig med landsretten i, at ved fastsættelsen af ekspropriationserstatningen for et areal beliggende i landzone, må der tages hensyn til de begrænsninger i udnyttelsen som følger af reglerne i by- og landzoneloven. Derimod fandt Højesteret det ikke udelukket, at et areal i handel ogandel kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus. Hvis en sådan øget værdi kunne fastslås, måtte erstatningen også omfatte denne merværdi. Ud fra ejendommens beliggenhed og de stedfundne salg fandt Højesteret det godtgjort, at det eksproprierede areal havde en handelsværdi, der var større end de 1,30 kr. pr. m<sup>2</sup>, som landsretten havde tilkendt Sønnik Fabricius. Højesteret fastsatte herefter erstatningen til 4,00 kr. pr. m<sup>2</sup> i overensstemmelse med taksationskommissionens tilkendte erstatning, dog med dissens fra to dommere der mente erstatningen nedsat til 2,50 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Som det også fremgår af ovenstående domsreferat, er der i alle instanser enighed om, at der ved erstatningsudmålingen må tages hensyn de begrænsninger, som arealet påføres som følge af dets beliggenhed i landzone (yderzone). I domsreferatet anføres det af vejdirektoratet, at en ændret udnyttelse vil kræve en tilladelse (eller dispensation) af landzonemyndigheden (byudviklingsudvalget)<sup>84</sup>, som vejdirektoratet karakteriserer som et *'ganske usikkert moment'*. Noget tyder på, at dette er korrekt, eftersom Sønnik Fabricius et halvt år efter ekspropriationen forsøgte at afhænde et mindre nordligt beliggende areal til fabrikken på naboejendommen, hvilket ikke blev realiseret, eftersom byudviklingsudvalget gav afslag på udstykning af arealet. Byudviklingsudvalget begrundede afslaget således: *'Efter dette og efter by- og landzonelovens ikrafttræden bør en udstykning som den heromhandlende ikke gennemføres uden som led i en samlet planlægning og efter områdets eventuelle inddragelse under byzone'*.<sup>85</sup> Selvom afslaget ikke omhandlede de eksproprierede arealer, må afslaget og dets begrundelse opfattes som en god indikator for, hvorledes byudviklingsudvalget havde i sinde at administrere landzonebåndet.

Dette er dog langt fra ensbetydende med, at landzonebåndet er ufravigeligt, hvilket pointeredes af Sønnik Fabricius' advokat, der fastslog, at by- og landzoneloven ikke skal forstås således, *'at den én gang for alle fastlåser landets ejendomme i bestemte zoner med ganske fast afgrænsede beføjelser og rådighedsindskrænkninger for ejerne'*.<sup>86</sup> Det må dog erindres, at den egentlige byvækst skal varetages igennem de planinstrumenter, som er velegnet til denne opgave (region-, kommune- og lokalplanlægningen) og ikke igennem enkeltstående dispensationer fra landzonebestemmelserne.<sup>87</sup> Der var imidlertid tale om en fabrik beliggende i landzone, der grundet pladmangel ønskede at erhverve dele af Sønnik Fabricius' ejendom, hvilket formentligt ville være styret via en landzonetilladelse.

<sup>84</sup> Byudviklingsvalgene blev nedlagt i 1975, hvorefter amtsrådet overtog landzoneadministrationen. Fra 1. september 2002 overgik denne kompetence til kommunalbestyrelserne.

<sup>85</sup> [U.1975.718H, s. 719]

<sup>86</sup> [U.1975.718H, s. 720]

<sup>87</sup> I vejledning om landzoneadministration hedder det således: *'Som hovedregel gælder derfor at landzonetilladelse til opførelse af boliger, kun bør meddeles når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område. I områderne omkring de eksisterende byzoner bør kommunalbestyrelsen således være yderst tilbageholdende med at give tilladelser til udstykning og bebyggelse.'* [Vejledning nr. 9563/2002, s. 50]

Fire måneder efter ekspropriationen af Sønnik Fabricius' ejendom eksproprierede vejdirektoratet – også med henblik på anlæg af motorvej – en nærliggende ejendom ejet af Marie Baagø. I denne sag, der også blev prøvet ved Højesteret (U.1975.722H), fik Marie Baagø i modsætning til Sønnik Fabricius kun tilkendt erstatning for almindelig landbrugsjord (1,30 kr. pr. m<sup>2</sup>).<sup>88</sup> Retlig set var der tale om to stort set ensartede ejendomme. Der var dog alligevel to væsentlige forhold, der adskilte de to sager. Marie Baagø havde fire år forinden ekspropriationen måtte opgive forhandlingerne med en vognmand om erhvervelse af det eksproprierede areal, idet hun ikke kunne opnå de fornødne tilladelser hos myndighederne. Derimod havde Sønnik Fabricius tidligere frasolgt arealer til den nærliggende fabrik til samme pris som Højesteret tilkendte ham. Hvorvidt Sønnik Fabricius havde fået tilkendt en erstatning på 4,00 kr. pr. m<sup>2</sup>, såfremt naboejendommen ikke havde været i pladsmangel, stiller projektgruppen sig umiddelbart tvivlende overfor. Hvorvidt der til arealer beliggende nær byzonen kan eksistere en forventningsværdi blot pga. deres beliggenhed, giver ovenstående to domme ikke umiddelbart et entydigt svar på.

Det fysiske plansystem betegnede projektgruppen tidligere som et hierarki af planer, der med forskellig detaljeringsgrad reserverer arealer til en bestemt anvendelse. Det gælder, at desto højere detaljeringsgrad planen har, desto nærmere er realiseringen af planlægningen på at blive til virkelighed. Den fysiske planlægning i Danmark må på baggrund af plansystemets opbygning med offentlighedsfaser og borgerinddragelse karakteriseres som et ganske fleksibelt og smidigt plansystem (om end tidskrævende). Fortrinsvist følger udviklingen planlægningen foretaget på de forskellige administrative niveauer. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor planlægningen fra den ene dag til den anden skifter retning<sup>89</sup>, således at udviklingen ændres til at foregå på jomfruelig landbrugsjord, som ingen havde regnet med skulle inddrages til bymæssige formål i den næste lange periode. Dertil kommer ejendomsudviklingsfirmaerne og deres byggeprojekter, som kommunerne utvivlsomt lytter til og samarbejder med i forbindelse med den kommunale planlægning. Planlægningen kan altså ændres af kommunen og påvirkes af offentligheden og erhvervslivet, men er det ensbetydende med, at markedet tillægger bynære landzonearealer en merværdi?

Synspunktet dukker op flere steder i den omfattende retspraksis. I U.1993.962H fremførte sagsøgerens advokat følgende: *'Endvidere at ejendommens arealer støder op til Bredsten byzonejord, hvilket uvægerligt i handel og vandel vil give en vis højere værdi af ejendommen,*

---

<sup>88</sup> Taksationskommissionen var dog uenig med ekspropriationskommissionen, landsretten og Højesteret, idet de tillagde Baagøs arealer en vis forventningsværdi: *'Under hensyn til ejendommens beliggenhed finder kommissionen ikke at kunne se bort fra, at der må tillægges ejendommen en vis forventningsværdi, hvorfor kommissionen ansætter arealerstatningen for afståelsen af ca. 59.195 m<sup>2</sup> til 2,20 kr. pr. m<sup>2</sup>.'* [U.1975.722H, s. 723]

<sup>89</sup> Ved ændringer af den fysiske planlægning kan der forekomme tilfælde, hvor lodsejeren pga. planændringen fratages forventningen om en snarlig overgang til byzone. Et eksempel herpå kunne være et landzoneareal, som i kommuneplanen bliver udlagt til erhverv og industri, men årene efter udgår af planlægningen for senere at blive eksproprieret til eksempelvis anlæg af en vej. I sådanne tilfælde kan lodsejeren ikke gøre krav på erstatning for forventningsværdi, til trods for arealet tidligere har indeholdt en sådanne. Planlægning er en erstatningsfri regulering, og hvad det offentlige har givet, kan det også uden erstatning tage [Skovgaard, 1983, s. 113]. Det er af denne grund, at fysisk planlægning til tider betegnes som et lotteri, hvor nogen vinder og andre taber. En ændring af den overordnede planlægning må derfor nærmere karakteriseres som et 'chancetab' frem for et egentlig økonomisk tab [Skovgaard, 1983, s. 118]. Ved ændringer af detailplanlægningen er plansystemet indrettet med en 'sikkerhedsventil' i form af overtagelsesbestemmelsen i PL § 48 og dens analoge anvendelse heraf. Se endvidere Friis Jensens omtale af den utrykte taksationskendelse 'Øksenhedesagen', som er kommenteret i tidsskriftet 'Landinspektøren 1995'. [Friis Jensen, 1995, s. 508ff.]

*selv uden aktuel salgsmulighed af jord.*<sup>90</sup> Marie Baagøs advokat fremførte i U.1975.722H, at *'Sagsøgte ejendom var på ekspropriationstidspunktet beliggende umiddelbart vest for grænsen mellem byzonen og landzonen, og da det allerede dengang var åbenbart, at byområdet før eller siden ville komme til at omfatte også arealer vest for motorvejen, har det eksproprierede areal haft en betydelig forventningsværdi (...).'*<sup>91</sup> Selvom sidstnævnte citat næppe er korrekt, er postulatet alligevel ganske interessant. Hvordan trækkes linien for hvilke jorder, som indeholder en merværdi (forventningsværdi), hvis det antages, at arealer, som ikke er omfattet af den fysiske planlægning, kan indeholde forventningsværdier? I givet fald må alle landzonearealer beliggende i nærhed af eksisterende bysamfund tillægges en forventning om på et eller andet tidspunkt at være anvendelige til byudvikling.

Til postulaterne fremført ovenfor må det erindres, at en forventningsværdi beror på udsigterne til jordens anvendelse til byudvikling i almindelighed (markedets forventning) og ikke er et spørgsmål om den enkelte ejers forventning, jf. kapitel 3. Taksationskommissionerne og domstolene har, jf. grundlovens § 73, til opgave at finde det eksproprierede areals værdi i handel ogandel, og denne bestemmes som udgangspunkt, som prisen en fornuftig køber i almindelighed vil betale for ejendommen under hensyn til dens karakter og påregnelige udnyttelsesmuligheder.<sup>92</sup> Det må anses som aldeles usandsynligt, at en fornuftig køber er villig til at give en merværdi for et landbrugsareal, der som udgangspunkt ikke må udstykkes, bebygges eller ændres i anvendelsen af bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer, ligesom arealet ikke indgår i kommunens fremtidige planlægning for byudvikling. I forlængelse heraf og med landbrugslovens erhvervsregler in mente er det begrænset, hvem der egentlig kan erhverve sådanne arealer eller nærmere ejendomme – dette behandles mere intenst i afsnit 8.2.

Når det skal vurderes, om der til et areal er knyttet forventningsværdi, må den retlige status, som fastlægges af den fysiske planlægning, være den afgørende dokumentation. Ejeren af et landzoneareal beliggende nær byzonen, men ikke inddraget som udviklingsområde i noget fysisk plandokument, må derfor som altovervejende udgangspunkt forvente afslag på udstykning til bymæssige formål. Var dette ikke tilfældet, ville det være ensbetydende med en undergravelse af den kommunale planlægning, ligesom den fysiske planlægning (herunder landzonebåndet) reelt ikke tillægges nogen betydning. Dermed ikke udelukket, at der kan opstå særtilfælde, hvor et areal beliggende nær byzonen er behæftet med en forventningsværdi. I sådanne tilfælde må ejeren fremlægge dokumentation for, at markedet har tillagt netop hans areal en merværdi som følge af en forventning om en mere intensiv anvendelse. Dette synspunkt understøttes af dommene U.1975.718/722H, hvor højesteret udtaler, at *'Såfremt en øget værdi kan fastslås, findes erstatningen også at måtte omfatte den, hvilket lovens regler ikke kan ses at være til hinder for.'*<sup>93</sup> Også nyere retspraksis synes at dele denne opfattelse. I en dom afsagt i 2003 udtalte Vestre Landsret: *'Landsretten kan tiltræde, at det forhold, at et eksproprieret areal grænser op til eller i øvrigt ligger nær ved et planlagt udviklingsområde ikke uden støtte i særlige holdepunkter kan give grundlag for en forventningsværdi.'*<sup>94</sup> Også den

<sup>90</sup> [U.1993.962H, s. 967]

<sup>91</sup> [U.1975.722H, s. 724]

<sup>92</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 182]

<sup>93</sup> [U.1975.718H, s. 722] og [U.1975.722H, s. 726] (projektgruppens understregning)

<sup>94</sup> Utrykt Vestre Landsrets dom af 22. januar 1998 refereret i V.2003.B.1803.00 (projektgruppens understregning).

tidligere højesteretsdommer P. Spleth udtrykker i en kommentar til U.1974.332H dette synspunkt: *'(...) at man ved ekspropriationserstatninger for ejendomme i landzone må tage landzonebåndet alvorligt, således at der skal en ret kraftig sandsynliggørelse til for at antage, at zonebåndet ikke vil blive gjort gældende, når ejendommen efter sin beliggenhed i øvrigt ville blive attraktiv som byggegrund'*.<sup>95</sup>

Det må herefter gælde, at kan grundejeren af den eksproprierede ejendom dokumentere, at ejendommen har haft en højere værdi i handel og vandel, må denne ekstra værdi også erstattes ved udmålingen af ekspropriationserstatningen.<sup>96</sup> Dokumentationen kan foreligge på flere forskellige former. I højesteretsdommen omhandlende Sønnik Fabricius' ejendom (U.1975.718H) blev det dokumenteret, at den nærliggende betonfabrik var villig til at erhverve det eksproprierede areal for 4 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det kan imidlertid diskuteres om betonfabrikken, der var i konstant pladsmangel, kan kategoriseres som en 'fornuftig køber'<sup>97</sup>, idet der efter det foreliggende domsreferat ikke var nogen sikkerhed for, at landzonemyndigheden (byudviklingsudvalget) havde i sinde at udstede de nødvendige tilladelser. Foruden dokumenterede salgstilbud må eksempelvis forhåndstilsagn fra landzonemyndigheden om tilladelse til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse anses som dokumentation, der vil kunne bevirke, at markedet tillægger en ejendom en merværdi udover den rent landbrugsmæssige. I disse tilfælde vil merværdien dog i høj grad kunne anses som en reel værdi og ikke en forventningsværdi, da godkendelsen tillader en ændret anvendelse. Det helt generelle udgangspunkt må dog være, at landzonebåndet og dets rådighedsindskrænkninger bevirker, at såfremt ejendommen ikke indgår i den fysiske planlægning, må ejendommen erstattes som almindelig landbrugsjord. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan forekomme særtilfælde, hvor en dispensation/tilladelse fra landzonemyndigheden uden forhåndstilsagn kan forventes. Et eksempel herpå kunne være meddelelse om landzonetilladelse til 'huludfyldning' af landsbyer.<sup>98</sup>

Sammenfattende er det projektgruppens opfattelse, at såfremt der skal gives erstatning for forventningsværdi, må det dokumenteres, at markedet har tillagt arealet en sådan merværdi. Beliggenheden nær byzonearealer er ikke i sig selv tilstrækkelig dokumentation herfor. Dette synspunkt understøttes af overtaksationskommissionen for Århus amtsrådskreds i nedenstående kendelse fra 1992.

#### KFE 1992.144

Et bynært landzoneareal på ca. 10 ha beliggende i den sydlige del af Randers blev i 1989 i henhold til kommuneplanlovens § 32 (planlovens § 48) begæret overtaget, da det i en lokalplan blev udlagt til rekreativt areal. Landzonearealet var omgivet af bymæssig bebyggelse på alle 4 sider. Området havde gennem de seneste 20 år været genstand for skiftende planlægning, men de omhandlende landzonearealer havde på intet tidspunkt været planlagt overført til byzone eller planlagt til byggeformål eller erhvervsmæssig udnyttelse – landzonearealet var hele vejen igennem holdt udenfor. Taksationskommissionen fandt, at der til landzonearealet var knyttet en vis forventningsværdi og fastsatte arealerstatningen til 10 kr. pr. m<sup>2</sup>. Overtaksationskommissionen

<sup>95</sup> [Spleth, 1974, s. 351] (projektgruppens understregning)

<sup>96</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 187]

<sup>97</sup> Dette behandles i afsnit 7.2.1.

<sup>98</sup> I Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt lyder retningslinien for landsbyer (retningslinie 2.3.8) således: *'I landsbyerne kan der planlægges for byggemuligheder til boliger samt lokale service- og erhvervsformål ved udfyldning i eller afrunding af byen. (...)'*. Hovedparten af kommunerne har dog i kommuneplanlægningen entydigt markeret, i hvilke områder af landsbyen huludfyldning og afrunding ønskes – se endvidere MAD 2003.1423.



fandt efter de foreliggende oplysninger om udviklingen og planlægningen i området, at der ikke forelå en berettiget forventning om, at arealerne ville kunne sælges til bymæssig udnyttelse, hvorfor der ikke kunne tillægges landzonearealerne nogen forventningsværdi. Erstatningen blev herefter fastsat i overensstemmelse med værdien for almindelig landbrugsjord svarende til 5 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Til trods for uenigheden imellem taksationskommissionen og overtaksationskommissionen, må kendelsen anses for at understøtte projektgruppens betragtninger. Det forhold, at landzonearealet på alle 4 sider var omgivet af bymæssig bebyggelse, tillagdes således ingen vægt ved erstatningsudmålingen, idet den kommunale planlægning på intet tidspunkt havde beholdt arealerne til bymæssige formål. Dette forhold tillagde overtaksationskommissionen afgørende betydning, idet lodsejeren ikke kunne gøre sig forhåbninger om at afhænde ejendommen til andet end jordbrugsmæssige formål.

Ovenstående kendelse er dog imidlertid ikke udtryk for, at der har dannet sig en entydig administrativ praksis, når det skal afgøres, om der til et landzoneareal er tilknyttet forventningsværdi. Dette illustreres af nedenstående kendelse fra april 2006 afsagt af overtaksationskommissionen for Nordjyllands Amt.

**OTK for Nordjyllands og Viborg Amtskråds kredses kendelse af 4. april 2006<sup>99</sup>**

Hals Kommune eksproprierede i 2005 et landzoneareal nær Ulsted by til etablering af et solfangeranlæg, der skulle drives af Ulsted Varmeværk, se figur 7.1. Landzonearealet var omfattet af Hals Kommunes kommuneplanrammer samt lokalplan 4.13, der reserverede arealet til solfangeranlægget. Den eksproprierede del af ejendommen havde aldrig været omfattet af byudviklingsplanerne for Ulsted by. Overtaksationskommissionen fastlagde, at der var tale om et offentligt formål, der ingen handelsværdi havde. Erstatningen blev udmålt efter de muligheder og forvent-



**Figur 7.1 Solfangeranlæggets placering i forhold til Ulsted by.**

<sup>99</sup> Kendelsen er vedlagt i Bilag C.

ninger, der var knyttet til arealet, da det blev omfattet af kommuneplanen og lokalplanen, der udlagde området til offentlige formål. Overtaksationskommissionen tog udgangspunkt i prisen for landbrugsjord, men ville ikke udelukke, at der på baggrund af arealets bynære beliggenhed ville være tilknyttet arealet en beskeden forventningsværdi. Overtaksationskommissionen fastsatte herefter erstatningen til 15 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Til trods for at to sager aldrig er ens, er ovenstående kendelse i direkte modstrid med overtaksationskommissionens kendelse fra KFE 1992.144, samt den principielle dom angående ekspropriation til offentlige formål; U.1981.448H<sup>100</sup>. Projektgruppen finder ikke på nogen måde ovenstående overtaksationskendelse overbevisende, idet intet i kendelsen indikerer, at der skulle være knyttet en forventningsværdi til arealet. Lodsejeren fik i kendelsen alene på baggrund af den bynære beliggenhed tilkendt erstatning for forventningsværdi til trods for, at landzonearealet aldrig havde indgået i byudviklingsplanlægningen for Ulsted by, ligesom det af sagen ikke fremgår, at der skulle være en fornuftig køber, der var villig til at give mere end den rent landbrugsmæssige pris for arealet.

Ud fra ovenstående analyse må den administrative praksis i forbindelse med erstatning for forventningsværdier på baggrund af bynær beliggenhed anses for værende forholdsvis uklar. Det er projektgruppens opfattelse og som hovedregel også opfattelsen i såvel retspraksis som den administrative praksis (dog med enkelte undtagelser), at såfremt der skal tillægges forventningsværdi til et landzoneareal, som ikke er omfattet af nogen form for planlægning, må det dokumenteres, at markedet har tillagt landzonearealet en sådan merværdi. Bevisbyrden må dog ligge på ekspropriatens skuldre.

### 7.1.2 ZONEOVERFØRSELNS AKTUALITET

Foruden arealets retlige status vil forhold som efterspørgsel på byggejord, størrelsen af det eksproprierede areal, råjordspris samt sammenlignelige handler (behandles i afsnit 7.2) have indvirkning på erstatningens størrelse. Afgørende for eksistensen og størrelsen af forventningsværdien er imidlertid, hvor nært forestående byudviklingen er. Aktualiteten for planlægningens forventelige realisering vil blive behandlet i dette afsnit.

Ved nærlæsning af kendelser og domme omhandlende forventningsværdier kan det udledes, at der som udgangspunkt opereres med tre intervaller for aktualiteten – en beskeden forventningsværdi, en vis forventningsværdi og endelig en betydelig forventningsværdi. At aktualiteten for planlægningens realisering er af helt afgørende betydning for erstatningsudmålingen, vidner nedenstående kendelse om.

#### KFE 2000.274

I slutningen af 90'erne<sup>101</sup> foretoges der ekspropriation af en del af en ejendom beliggende nær Ølstykke til udbygning af banestrækningen Ballerup-Frederikssund. Det eksproprierede areal var beliggende i landzone og i Ølstykke Kommuneplan 1996-2008 udlagt som kommende erhvervsområde. Ekspropriationskommissionen fastlagde erstatningen til 25 kr. pr. m<sup>2</sup>, da kommuneplanen efter det oplyste forventedes realiseret i løbet af få år (2 år), hvorfor der måtte tillægges

---

<sup>100</sup> I U.1981.448H var det eksproprierede areal dog overført til byzone, men det fremgår ikke af dommen, om arealerstatningen fastsættes ud fra forventningen om bymæssige formål, idet erstatningen fastsattes i overensstemmelse med § 4A-vurderingen. Højesteret udtalte endvidere '*Der er ikke i de foreliggende oplysninger grundlag for at antage, at der har foreligget planer om udnyttelse af arealet til boligbebyggelse eller lignende bymæssigt formål, som kunne indicere en betydelig forventningsværdi.*'

<sup>101</sup> Ekspropriationstidspunktet fremgår ikke af kendelsens referat.

arealet en betydelig forventningsværdi. Anlægsmyndigheden påklagede ekspropriationskommissionens afgørelse til taksationskommissionen og påstod arealerstatningen nedsat til 3 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet der nemt kunne gå 15-20 år, inden der skete byudvikling på arealerne. Taksationskommissionen fandt, at tidshorisonten for realisering af en kommuneplan var betydelig længere end de 'få år', som ekspropriationskommissionen havde lagt til grund ved erstatningsudmålingen. Taksationskommissionen fandt herefter, at der højest var tale om en begrænset forventningsværdi og ansatte arealerstatningen til 10 kr. pr. m<sup>2</sup>.

For de takserende organer er det oftest forbundet med stor usikkerhed at vurdere, hvor nært forestående realiseringen af planlægningen er. Et areal, der inden for et eller to år forventes benyttet til bymæssige formål, vil naturligvis have en højere markedsværdi end et tilsvarende areal, som har betydelig længere udsigter. Det betyder, at aktualitetsspørgsmålet ikke volder problemer, såfremt en lokalplan for det pågældende område er under udarbejdelse, idet muligheden for realisering i dette tilfælde vil være så nært forestående, som det overhovedet er muligt. Vanskeligere er det derimod at fastsætte tidshorisonten for arealer, som alene er omfattet af kommuneplanrammer, hvilket KFE 2000.274 (ovenfor) er et bevis for. Ifølge planlovens § 11, stk. 5, nr. 10 skal kommuneplanens rammedel angive rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål. Dette krav skal ikke forstås som en præcis tidsangivelse for områders udbygning, men nærmere en angivelse af, at ét område skal udbygges før et andet. Nogle kommuner angiver dog ret præcist, hvornår rammeområderne tænkes udnyttet – et eksempel herpå er Aalborg Kommune, jf. figur 2.5. Hvor præcise sådanne tidsrammer i virkeligheden er, stiller projektgruppen sig dog umiddelbart tvivlende overfor, men som udgangspunkt er det formentlig en fornuftig rettesnor. Der er imidlertid mange forskellige faktorer, som bør inddrages, hvis det skal være muligt at give en saglig vurdering af, hvor mange år der vil gå, inden arealet kan forventes bebygget. Efterspørgslen og hastigheden af områdets udbygning kan også give et vigtigt fingerpeg. Dette var tilfældet i KFE 2000.293, hvor taksationskommissionen bl.a. udtalte: *'Kommissionen finder, at hastigheden af dette områdes udbygning på nuværende tidspunkt er af en sådan karakter, at det giver holdepunkter for at antage, at visse af de øvrige arealer, der er omfattet af kommuneplanen, men som ikke på nuværende tidspunkt er inddraget i byzonen, har fået en særlig forventningsværdi'*.<sup>102</sup>

Flere kommuner benytter også 'alternative' områdeudpegninger – eksempelvis 'udviklingsområder' eller de arealer som Aalborg og Århus Kommuner betegner 'perspektivarealer'. Disse områdeudpegninger ligger oftest længere ude i fremtiden end kommuneplanens 12-års periode. Marie Baagøs advokat fremførte i U.1975.722H, at landzonearealet før eller siden ville blive anvendt til bymæssige formål. Spørgsmålet er imidlertid om retspraksis overhovedet erstatter forventningsværdier for arealer, hvor realiseringen af planlægningen ligger længere ude i fremtiden end kommuneplanens rækkevidde – og hvor går den tidsmæssige grænse i givet fald?

Den ekspropriationsretlige litteratur berører ingen steder denne problemstilling, ligesom retspraksis på området er yderst sparsom. Alligevel er det dog muligt at udlede nogle generelle holdepunkter for, hvor langt ude i fremtiden realiseringen af planlægningen kan ligge, for at der gives erstatning for forventningsværdier. I den første principielle dom på området (U.1974.332H) blev der givet erstatning for forventningen, der lå 12-14 år ude i fremtiden.

<sup>102</sup> [KFE 2000.293, s. 296]

Noget tyder dog på, at retspraksis senere har skærpet kravene til aktualiteten, som nedenstående dom indikerer.

### U.1998.1497H

Til etablering af motorvejen vest for Århus eksproprieredes der den 1. juni 1991 ca. 17 ha jord fra en ejendom beliggende ved Søften. Der var tvist om erstatningens størrelse for 1,5 ha af ejendommen, idet lodsejeren hævdede, at der til arealet var knyttet en forventningsværdi. Denne del af ejendommen var ligesom den resterende beliggende i landzone, men omfattet af Hinnerup Kommunes kommuneplantillæg nr. 11 – den langsigtede områdeplan, som udlagde området til erhvervsbebyggelse forbeholdt udstillinger, messehal og aktiviteter i naturlig tilknytning hertil. Erhvervsområdet forventedes først udbygget i år 2001 – 10 år efter ekspropriationen. Ekspropriationskommissionen vurderede arealerne som værende landbrugsarealer beliggende i landzone og uden forventningsværdi, idet planlægningen ikke forventedes realiseret inden for de første 10 år. Taksationskommissionen vurderede dog, at der til det 1,5 ha store areal var tilknyttet en forventningsværdi, men den var alene skabt af motorvejsanlægget, hvorfor det ikke kunne berettige ejeren til forhøjet erstatning.<sup>103</sup> Landsretten støttede ekspropriationskommissionens kendelse, da der ikke var grundlag for at antage, at der på ekspropriationstidspunktet var knyttet en sådan forventningsværdi til ejendommens fortsatte benyttelse, at der ved erstatningsfastsættelsen skulle tages hensyn hertil. Højesteret støttede dog taksationskommissionens kendelse, idet forventningsværdien var skabt af motorvejsanlægget, hvorfor grundejerens krav om forventningsværdi ikke blev imødekommet.

Uenigheden imellem de takserende organer om tilstedeværelsen af forventningsværdien tyder på, at grænsen for erstatning af forventningsværdier må ligge omkring 10 år frem i tiden. Det er ikke lykkedes projektgruppen, at finde nogle højesteretsudtalelser om netop dette forhold, men i en kendelse afsagt af overtaksationskommissionen for Århus amtsrådskreds (KFE 1986.45), gøres det gældende, at der trods ejendommens beliggenhed ikke var tilknyttet nogen forventningsværdi, eftersom ejendommen ikke forventedes overført inden for rammen af den gældende kommuneplan (9 år).

Det er uvist, hvad de takserende organer lægger til grund, når det skal vurderes, om markedet tillægger forventninger til arealer, som først skal benyttes til bymæssige formål på længere sigt. Svaret herpå er formodentlig ikke entydigt. Der er formentlig tale om et skøn i hvert enkelt tilfælde – et skøn, hvor der inddrages en række øvrige faktorer. Faktorerne der har betydning herfor, kan både være af lokal og national karakter. Eksempelvis kan det tænkes, at den lokale prisforskel imellem råjordspris og prisen for ikke-byggemodnet byzonejord kan have indflydelse herpå, ligesom de samfundsmæssige konjunkturer måske kan spille ind i den samlede afgørelse.

Sikkert er det dog, at desto nærmere forestående den ændrede anvendelse er, desto større værdi udover den rent landbrugsmæssige tillægger markedet arealet. Ud fra den sparsomme praksis vedrørende landzonearealernes venteperiode, må det vurderes, at såfremt realiseringen af planlægningen for et landzoneareal ligger længere end 10 år ude i fremtiden, gives der ikke erstatning for forventningsværdi. Dermed ikke sagt, at den 10-årige grænse skal opfattes alt for bogstaveligt, idet denne er afhængig af en lang række forhold – først og fremmest, at den fysiske planlægning udpeger området til bymæssige formål. Aktualiteten svarer således omtrent til kommuneplanperioden på 12 år.

---

<sup>103</sup> Det følger af det erstatningsretlige princip, at der kan foretages fradrag for fordele, som ekspropriationsanlægget medfører. Det gælder som udgangspunkt både fordele, som kun tilkommer den erstatningsberettigede (specielle fordele), men også fordele, som kommer en større kreds til gode (generelle fordele).

### 7.1.3 BYGGELINIERS INDFLYDELSE PÅ FORVENTNINGSVÆRDIER

Ved anlæg af nye veje og større forlægninger af bestående veje er vejmyndigheden i medfør af vejlovgivningen forpligtet til at udarbejde vejplaner, der bl.a. angiver vejens linieføring. Det er i samfundets interesse, at vejanlæggets omkostninger reduceres mest muligt. Opkøb eller ekspropriation af jord udgør i den sammenhæng en væsentlig udgiftspost. Når linieføringen af vejen er optaget i en vejplan, har anlægsmyndigheden mulighed for at pålægge byggelinier for arealer, som ligger nær eller skal indgå som fremtidigt vejareal.

Byggelinien tjener det formål at undgå en fordyrelse af en senere ekspropriation af arealerne, idet retsvirkningen heraf er, at de byggeliniebelagte arealer skal friholdes for bebyggelse af varig art, som kan fordyre ekspropriationen. Zonebåndet og den overordnede planlægning udgør for så vidt en tilstrækkelig regulering eller administrationsgrundlag i landzonen, men de lovlige aktiviteter som zonebåndet tillader – eksempelvis opførelse af erhvervsmæssigt byggeri, jf. PL § 36, nr. 3 – kan kun undgås ved 'detailplanlægning', som byggelinien er et eksempel på, idet den har direkte retsvirkning for grundejeren.

Lovhjemlen til pålægning af byggelinier findes i lov om offentlige veje §§ 34-35. Byggelinierne efter § 34 benyttes til udvidelse af allerede eksisterende veje, hvorimod vejlovens § 35 benyttes ved etablering af nye vejanlæg.<sup>104</sup> Byggelinier efter § 35 kan pålægges i en periode af højst 10 år, hvorimod der ingen tidsbegrænsning eksisterer for byggelinier til udvidelse af eksisterende vejanlæg. Pålæg af byggelinier betegnes endvidere som en erstatningsfri regulering, da det kun er i de færreste tilfælde, at byggelinien får reel indflydelse, idet der i hovedparten af tilfældene er tale om landbrugsbedrifter.<sup>105</sup>

Til trods for byggelinien erstatningsbegrænsende formål er det dog ikke intentionen med byggelinierne at holde arealprisen nede, men alene at forhindre fordyrende bebyggelse. Dette har betydning for fastsættelsen af ekspropriationserstatningen, idet der ved ekspropriationserstatningen ikke tages hensyn til den rådighedsbegrænsning, som byggelinien pålægger ejendommen – ekspropriationserstatningen skal udmåles uden hensyntagen til byggelinien.<sup>106</sup> Princippet om at se bort fra byggelinien ved erstatningsudmålingen underbygges af den sparsomme domspraksis, der foreligger på området:

#### **U.1984.276H**<sup>107</sup>

I marts 1977 eksproprieredes der knap 217 ha af Kresten Bonefeldts ejendom i forbindelse med forlægning af hovedlandevejen nord om Sønderborg. I 1974 havde Sønderjyllands Amt på vegne af Vejdirektoratet meddelt Kresten Bonefeldt, at hans ejendom blev pålagt byggelinier i medfør af vejlovens § 35, stk. 1 til sikring af forlægningen af hovedlandevejen. I 1975 vedtog Sønderborg byråd en partiel byplanvedtægt. Planen omfattede bl.a. 46 ha af Kresten Bonefeldts ejendom, der blev udlagt til offentlige formål (hospitalsbyggeri) og samtidigt overført til byzone. Ekspropriationskommissionen erstattede det byggeliniebelagte byzoneareal med 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, og landzonearealerne til 4 kr. pr. m<sup>2</sup>. Taksationskommissionen var enig i ekspropriationskommissionens betragtninger, men nedsatte dog erstatningen til henholdsvis 28 og 2 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vejdirektoratet på-

<sup>104</sup> Byggelinierne i forbindelse med vejudvidelser har eksisteret siden 1928, hvorimod byggelinier efter § 35 stammer fra vejbestyrelsesloven af 1957.

<sup>105</sup> [Abitz, 1978, s. 197]

<sup>106</sup> [Illum, 1943, s. 49], [Blousgaard, 1986, s. 108], [Friis Jensen, 1986, s. 189], [Karnov, lov om offentlige veje, note 54]

<sup>107</sup> Dommen angik endvidere et knap 0,6 ha areal af en nærliggende ejendom. Denne er udeladt af ovenstående domsreferat.

klagede afgørelsen til domstolene, idet det hævdedes, at der ved erstatningsfastsættelsen ikke var taget hensyn til, at de eksproprierede arealer pga. byggelinierne ikke kunne anvendes til bebyggelse. Vejdirektoratet udtalte bl.a., at pålæg af byggelinier ikke er ekspropriation, men en almindelig regulering, der ikke berettiger til erstatning. Kresten Bonefeldts advokat fremførte derimod, at byggelinier pålagt i medfør af vejlovens § 35, stk. 1 ikke bør forringe retsstillingen for ejerne af ejendommen, når de senere bliver eksproprieret. Denne opfattelse tiltrådte såvel landsretten som Højesteret, der udtalte, at der ikke fandtes grundlag for at nedsætte ekspropriationserstatningerne. Erstatningerne for byzonearealerne bør udmåles under hensyn til de formål, hvortil arealerne inden ekspropriationerne var planlagt anvendt. Taksationskommissionens afgørelse blev således stadfæstet af lands- og Højesteret.

Højesteret tiltræder i ovenstående dom det synspunkt, at der ved erstatningsfastsættelsen af arealværdien skal ses helt bort fra byggelinien. I KFE 1979.137 tilkendegives dette synspunkt måske endnu tydeligere, idet ekspropriationskommissionen udtalte: *'Uanset, at arealet er pålagt byggelinie i henhold til vejlovgivningen, har kommissionen ikke kunnet give anlægsmyndigheden medhold i, at arealet må betales med en mindre pris end prisen for tilgrænsende arealer, der kan anvendes til bebyggelse. Ekspropriationskommissionen kan ikke medgive, at et byggeliniebelagt areal skal betragtes som værdiløst på grund af byggeliniepålægget, eller at værdien fastfryses fra tidspunktet for pålægget og således ikke følger den almindelige prisudvikling for tilsvarende arealer, hvorpå der ikke er lagt servitut om byggelinie.'*<sup>108</sup>

Ud fra ovenstående må det konstateres, at byggeliniebelagte arealer erstattes med samme værdi som de tilstødende arealer, hvor der inden byggeliniepålægget har været en begrundet formodning om anvendelse til bymæssige formål. I tilfælde som ovenstående dom, hvor byggelinien pålægges ejendommen, inden de berørte arealer bliver omfattet af den kommunale planlægning med henblik på udnyttelse til bymæssige formål, ser projektgruppen ikke noget grundlag for, at sådanne arealer skulle være behæftet med en forventningsværdi. Såfremt byggelinier er blevet pålagt et areal, inden den offentlige planlægning har skabt forventninger til dette, kan ingen – hverken markedet eller grundejeren – nogensinde have haft forventninger om at opføre bymæssig bebyggelse på disse arealer, og derfor bør erstatningen også fastsættes herefter.

Forklaringen, på hvorfor dette ikke er tilfældet, ligger angiveligt i opfattelsen af byggelinierne som en ekspropriationsforberedende plan<sup>109</sup>, der ikke må bevirke, at der sker en værdireduktion af grundejerens ejendom.<sup>110</sup> Ud fra de refererede forarbejder til byggelinierne tilbage i 1928 fremgår det, at et byggeliniepålæg ansås for at ligge på kanten til at være et egentligt ekspropriativt indgreb pga. rådighedsindskrænkningens omfang.<sup>111</sup> Disse to forhold kan have ført til, at den hidtidige praksis har gjort gældende, at der ved erstatningsudmålingen skal ses bort fra byggelinierne ved fastsættelse af arealerstatningen<sup>112</sup>. I den forbindelse er det dog værd at erindre, at vejlovgivningen – ligesom planloven – åbner mulighed overfor grundeje-

<sup>108</sup> [KFE 1979.137, side 138]

<sup>109</sup> Planer hvis umiddelbare formål er at forhindre anlægsinvesteringer, der kan fordyre en senere ekspropriation. Planens formål er derimod ikke at reducere værdien af de berørte arealer. Det vil være betænkeligt, hvis eksproprianten, som jo ofte er planmyndighed, kunne bevirke en reduktion af erstatningen. [Friis Jensen, 1995, s. 509]

<sup>110</sup> Illum anfører, at: *'I Almindelighed er der derfor kun Tale om en Udsættelse af Ekspropriationserstatningens Udbetaling.'* [Illum, 1943, s. 49]

<sup>111</sup> [Abitz, 1978, s. 196f.]

<sup>112</sup> Hermed menes, at der er tale om en erstatningsfri regulering, som ikke må virke værdireducerende.

ren til at få sit byggeliniebelagte areal overtaget af vejmyndigheden.<sup>113</sup> Overtagelsen er dog betinget af, at ejeren afskæres fra en udnyttelse af arealet, der er økonomisk rimelig og forsvarelig under hensyn til arealets beliggenhed og øvrige beskaffenhed, og som svarer til den udnyttelse, der finder sted på de omliggende arealer.<sup>114</sup> Overtagelsesbestemmelsen kan opfattes som en 'omvendt ekspropriation', idet det er grundejeren og ikke anlægsmyndigheden, der fremsætter begæringen om ekspropriation. Derved kan det næppe være 'frygten' for grundlovens § 73, der bevirker, at der ved erstatningsfastsættelsen helt skal ses bort fra byggelinien, således at der gives erstatning for muligheder og forventninger, der aldrig har eksisteret.

Byggeliniepålæg er som tidligere anført en erstatningsfri regulering, og derfor kan projektgruppen tiltræde, at byggelinierne ikke må bevirke en værdireduktion af det eksproprierede areal. Men projektgruppen er ikke enig i, at der til et byggeliniebelagt areal kan være knyttet samme forventning som til de tilstødende arealer, der ikke er byggeliniebelagt.<sup>115</sup> Afgørende for erstatningsfastsættelsen må derefter være om den offentligretlige plan, som skaber forventninger vedtages inden byggelinierne tinglyses på ejendommen. Er dette tilfældet, må grundejeren og markedet have haft en begrundet forventning om, at arealet på et tidspunkt kunne udnyttes mere intensivt, hvorfor der bør gives erstatning for forventninger. Er det imidlertid sådan, at byggeliniepålægget lyses før den offentligretlige planlægning udlægger arealet til erhvervs- eller boligformål, bør erstatningen ikke fastsættes i overensstemmelse med de tilstødende arealer, men derimod ud fra den jordbrugsmæssige værdi.

Ifølge PL § 15, stk. 2, nr. 4 kan der optages bestemmelser om vejanlæg i en lokalplan. Som nedenstående kendelse illustrerer, anvendes der i sådanne tilfælde andre erstatningsmæssige principper, end hvor et vejanlæg sikres med byggelinier.

#### KFE 1992.134

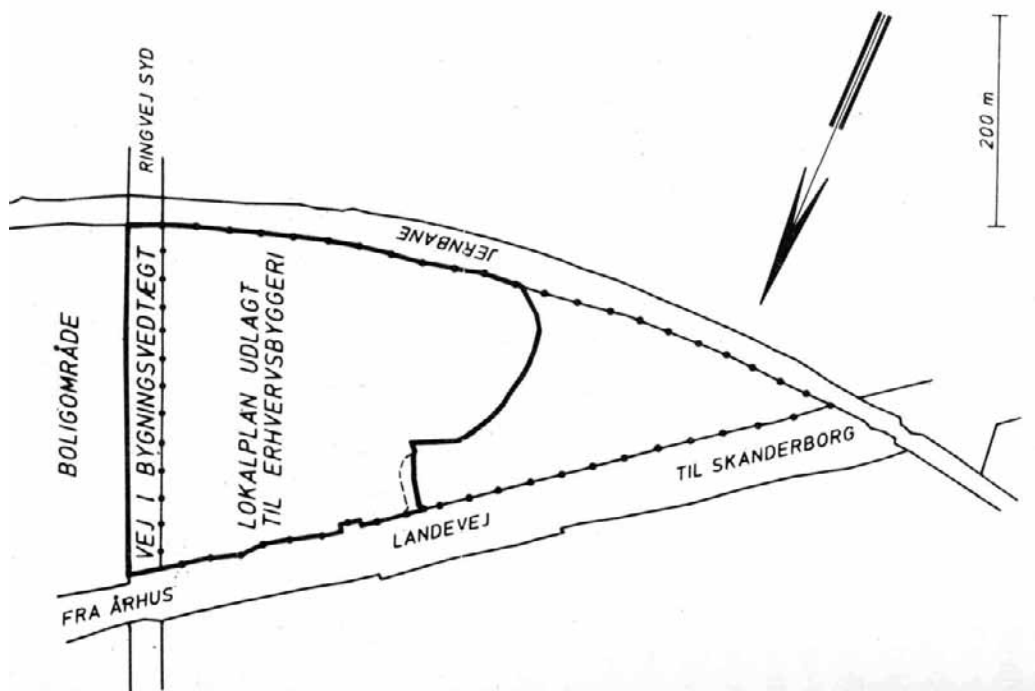
Til anlæg af Ringvej Syd i Århus eksproprieredes i 1990 knap 1,1 ha af en 9,4 ha stor ejendom. Den eksproprierede del af ejendommen var beliggende i byzone, men arealet blev i 1969 udlagt til offentligt formål i form af vejanlæg. I forbindelse med anlæggelsen af ringvejen havde kommunen i 1982 udarbejdet en lokalplan, der udgjorde ekspropriationsgrundlaget. Ejeren påstod erstatningen fastsat til 250 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til prisen for de tilstødende arealer (erhvervsformål). Anlægsmyndigheden hævdede, at byzonearealet ikke inden for de seneste 30 år i den offentlige planlægning havde været forbeholdt erhvervsmæssigt formål eller boliger, og arealerstatningen derfor ikke kunne overstige 65 kr. pr. m<sup>2</sup>. Anlægsmyndigheden forklarede, at det eksproprierede areal havde en retlig status på ekspropriationstidspunktet, der bevirkede, at arealet kun måtte anvendes til offentligt formål. Det afgørende for værdifastsættelsen måtte derefter være, hvilke forventninger ejerne kunne have til udnyttelsen af arealet, da det for omkring 30 år siden blev planlagt anvendt til vejareal. Dette gav taksationskommissionen anlægsmyndigheden medhold i og fastsatte arealerstatningen til 65 kr. pr. m<sup>2</sup>. Afgørelsen blev af grundejeren indbragt for overtaksationskommissionen, hvor grundejeren atter påstod erstatningen fastsat til 250 kr. pr. m<sup>2</sup>. Grundejeren hævdede, at ikke enhver retlig regulering af et areal har lige væsentlig indflydelse for værdiansættelsen, og henviste til den af Højesteret afsagte dom (U.1984.276.H), der statuerede, at ekspropriationserstatningen ikke kunne nedsættes på grund

<sup>113</sup> Overtagelsesbestemmelsen i lov om offentlige veje § 38 er helt sammenfaldende med planlovens § 48 bortset fra, at det i medfør af vejlovgivningen tillige er muligt at begære et byggeliniebelagt areal overtaget, når der foreligger 'særlige personlige grunde' – dette er kun gældende for byggelinier efter vejlovens § 35. Derudover indeholder vejlovgivningens overtagelsesbestemmelse en tidsfrist for fremsættelse af overtagelsesbegæring på 6 mdr. for byggelinier efter § 34, mens der ingen tidsfrist er for byggelinier pålagt efter § 35.

<sup>114</sup> Jf. lov om offentlige veje § 38

<sup>115</sup> Det skal hertil bemærkes, at det heller ikke nødvendigvis er tankegangen ved anvendelse af begrebet 'ekspropriationsforberedende plan'. Her lægges der alene vægt på, at planen ikke må bevirke en reduktion af arealerens værdi.

af et byggeliniepålæg. Overtaksationskommissionen gav ikke grundejeren medhold heri og stadfæstede taksationskommissionens kendelse.



Figur 7.2 Kortbilag fra KFE 1992.134.

I ovenstående kendelse følges de efterhånden traditionelle principper for erstatningsfastsættelse af planer, som udlægger arealer til offentlige formål.<sup>116</sup> I sådanne tilfælde lægges det til grund, at erstatningen må fastsættes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealerne på det tidspunkt, hvor de blev inddraget under planen. I ovenstående kendelse har arealet i knap 30 år været reserveret til vejanlæg (offentligt formål), og erstatningen udmåles efter de forventninger, som var tilknyttet arealet på tidspunktet for reservationen hertil med korrektion for tidsfaktoren.

Sammenlignes U.1984.276H med KFE 1992.134/(U.1981.448H), er det åbenlyst, at der er tale om to helt forskellige erstatningsprincipper, til trods for at begge sager omhandler sikring af vejanlæg.<sup>117</sup> I begge tilfælde ses der dog bort fra de retlige bånd, som planen (eller byggelinierne) lægger på arealerne. Forskellen er den, at de byggeliniebelagte arealer erstattes med samme værdi som de tilstødende arealer, der ikke er omfattet af byggelinier, hvorimod vejanlæg, som sikres via kommunale planer, erstattes efter de muligheder og forventninger, som var tilknyttet arealerne på tidspunktet, hvor arealerne blev udlagt til offentlige formål.

Denne forskel i erstatningsudmålingen er naturligvis helt uacceptabel, hvilket Friis Jensen har påpeget flere gange.<sup>118</sup> Den ekspropriationsforberedende plan, som både en byggelinie og en kommune- eller lokalplan, der udlægger arealer til offentligt formål, må karakteriseres som

<sup>116</sup> Dette fremgår af U.1981.448H. Det eksproprierede areal blev i 1975 forbeholdt offentlige formål i form af idrætsbane og i den anledning inddraget i byzone. Arealet, der stødte op til parcelhusbebyggelse, eksproprieredes året efter. Erstatningsfastsættelsen blev herefter fastsat efter de muligheder og forventninger, der var tilknyttet arealet, inden det blev udlagt til offentlige formål.

<sup>117</sup> Friis Jensen fremfører dog i Landinspektøren 1995, at rækkevidden af U.1984.276H ikke er ganske klar. [Friis Jensen, 1995, s. 511]

<sup>118</sup> Se eksempelvis KFE 1992.134, note 1 samt [Friis Jensen, 1995, s. 508ff.]



værende, kan som tidligere anført ikke reducere værdien af det implicerede areal. Men det er ikke ensbetydende med, at et byggeliniebelagt areals værdi stiger ligesom de omliggende eller tilstødende arealer, der ikke er berørt af pålægget. Derimod må det være mere korrekt at følge principperne, der er lagt til grund i KFE 1992.134 ved erstatningsudmåling af byggeliniepålagte arealer. Dette betyder nemlig ikke, at byggeliniepålægget vil være værdireducerende, men derimod at arealets værdi 'fastfryses' fra tidspunktet for tinglysningen af byggeliniepålægget.<sup>119</sup>

Dette synspunkt synes også at være lagt til grund i nedenstående overtaksationskendelse fra 1996.

**OTK for Århus og en del af Ringkøbing Amtsrådsreds kendelse af 23. juli 1996<sup>120</sup>**

Til brug for ombygningen af landevejen mellem Lisbjerg-Haldum eksproprieredes i 1994 et mindre byggeliniebelagt areal af en ejendom. Ejendommen var beliggende i landzone inden for et rammeområde i Hinnerup Kommuneplan 1991-2001 og havde siden 1974 været pålagt byggelinier. Grundejerens advokat fremførte, at forventningsværdien skabt af kommuneplanen, skulle indgå i arealerstatningen, og henviste til U.1984.276H, hvor Højesteret fastslog, at arealerstatningen ikke kunne nedsættes som følge af et byggeliniepålæg. Anlægsmyndigheden anerkendte, at der til ejendommen var knyttet en forventningsværdi, men at denne ikke kunne brede sig ind på det af byggelinierne omfattede areal. Overtaksationskommissionen medgav ligesom grundejer og anlægsmyndighed, at der til den eksproprierede ejendom var knyttet forventningsværdi. Såfremt ejendommen skulle anvendes til bebyggelse ville det forudsætte en detaljeret planlægning. En sådan måtte som udgangspunkt respektere såvel anden forudgående planlægning, der berørte ejendommen, som de dispositioner, der træffes fra det offentlige side i overensstemmelse med planlægningen. Derfor fastslog overtaksationskommissionen, at der til de byggeliniebelagte arealer ikke kunne være knyttet de samme forventninger som på ejendommens øvrige arealer. Arealerstatningen blev herefter fastlagt til 5 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til prisen for almindelig landbrugsjord.

Vejanlægget er i ovenstående kendelse sikret på samme måde, som tilfældet var i U.1984.276H (med byggelinier), men i ovenstående overtaksationskendelse ses der ved arealerstatningen *ikke* bort fra byggelinierne. I stedet for fastsatte overtaksationskommissionen arealerstatningen ud fra de muligheder og forventninger, som var tilknyttet arealet, da det blev byggeliniebelagt. Da byggelinierne blev pålagt inden arealet blev omfattet af kommuneplanens rammeområder, var der således ikke tilknyttet arealet nogen form for forventningsværdi.

Kendelsen er efter projektgruppens opfattelse helt korrekt, og overtaksationskommissionen inddrager i kendelsen nogle helt afgørende betragtninger. Overtaksationskommissionen lægger nemlig til grund, at anvendelsen til bymæssige formål forudsætter udarbejdelsen af en lokalplan, og en sådan vil (og skal) tage højde for byggelinieservituternes tilstedeværelse. Dette betyder, at markedet eller en 'fornuftig køber' aldrig vil forvente bymæssig udvikling på et byggeliniebelagt areal, hvorfor dette ikke bør erstattes med en forventningsværdi.

Et byggeliniebelagt areal bør derfor efter projektgruppens opfattelse værdifastsættes efter de muligheder og forventninger, der var tilknyttet arealet på det tidspunkt, hvor byggelinierne

<sup>119</sup> I Friis Jensens disputats benyttes begrebet 'Fastlåsning af ejendommens kvalitet' [Friis Jensen, 1975, s. 280f.], hvilket må anses for værende i fuld overensstemmelse med 'fastfrysning af arealets værdi fra tidspunktet for planpålægget'.

<sup>120</sup> Kendelsen er vedlagt i Bilag D og omfatter etape 2 af ekspropriationen af grundejerens ejendom. 1. etape blev ligeledes afprøvet for taksationskommissionerne og er refereret i KFE 1996.170. Taksationskommissionernes kendelse i KFE 1996.170 stemmer helt overens med ovenstående kendelse.

blev pålagt. Dette er helt i overensstemmelse med måden, hvorpå arealer udlagt til offentlige formål i en kommunal plan erstattes. Situationen er nemlig fuldstændig den samme: Det byggeplaniebelagte areal har nemlig ingen reel handelsværdi, idet hensigten med byggeplaniepålægget er at undgå en fordyrelse af en efterfølgende ekspropriation. Da arealet ikke må bebygges, og i øvrigt forventes eksproprieret en gang i fremtiden, kan der til arealet ikke knyttes en forventning om udnyttelse til bymæssige formål. Men såfremt der allerede var tilknyttet arealerne en begrundet forventning, inden der blev tinglyst byggeplanier herpå, må denne naturligvis erstattes.

Hvorvidt overtaksationskommissionens kendelse fra 1996 er et enkeltstående tilfælde vides ikke, før en lignende sag bliver prøvet ved domstolene, men meget tyder på, at praksis angående erstatning for byggeplaniebelagte arealer har ændret sig siden U.1984.276H.

## 7.2 REPRÆSENTATIVE HANDLER

Ved erstatningsudmålingen i forbindelse med arealekspropriationer udgør repræsentative handler et væsentligt grundlag for fastsættelsen af størrelsen af forventningsværdien. Repræsentative salg anvendes både i forbindelse med kommissionernes behandling af erstatningsfastsættelsen, ligesom domstolene kan anvende repræsentative salg ved bedømmelsen af erstatningsspørgsmålet. En væsentlig forskel mellem instansernes brug af repræsentative salg er dog, at kommissionerne selv kan identificere sammenlignelige handler, der ønskes lagt til grund, udover de handler, som parterne måtte påberåbe sig. Domstolene tager derimod udelukkende stilling til de handler, som parterne fremlægger, eller som inddrages gennem syn og skøn. Denne forskel har dog ikke den store betydning for anvendelsen af de repræsentative salg, hvorfor de i det følgende vil blive beskrevet under et. Analysen af de repræsentative handler opdeles i følgende to underafsnit:

1. Den fornuftige køber
2. Retlig status samt syn og skøn

**Ad. 1)** Hvorvidt en ejendomshandel kan betragtes som repræsentativ afhænger bl.a. af, om køberen, der har fortaget handlen, kan anses for at være en fornuftig køber. Hvad der menes med en fornuftig køber vil blive fastlagt i afsnit 7.2.1.

**Ad. 2)** Som beskrevet i afsnit 7.1 har en ejendoms retlige status stor betydning for eksistensen af forventningsværdier. Afsnit 7.2.2 vil koncentrere sig om, hvilken betydning den retlige status har i bedømmelsen af de repræsentative handler og ligeledes, hvordan de repræsentative handler dokumenteres (ofte gennem syn og skøn) samt hvilken vægt, der lægges på denne dokumentation.

### 7.2.1 DEN FORNUFTIGE KØBER

Når ekspropriationserstatningen fastsættes, skal den svare til den pris, som en fornuftig køber med den ved ekspropriationstidspunktet kendte viden vil give for den fremtidige byggechance.<sup>121</sup> Det er derfor også et krav, at evt. repræsentative salg, der ønskes lagt til grund for er-

---

<sup>121</sup> [Spleth, 1972, s. 97]

statningsfastsettelsen, må opfylde de samme kriterier og altså ligeledes være foretaget af en fornuftig køber. Der findes ingen entydig definition af, hvad der skal forstås ved en fornuftig køber, men von Eyben definerer denne som: '(...) en køber, hvis efterspørgsel efter ejendommen ikke er påvirket af særlige forhold til denne, til ejeren eller andet'.<sup>122</sup> Hvad der menes med 'eller andet' fremgår ikke klart, men en uddybning kan støttes på SKATs betegnelse af en fornuftig køber: 'Ved en fornuftig køber forstås (...) en køber, der ved købesummens fastsettelse tager den pågældende ejendoms formodede gensalgsværdi i betragtning. En køber, der er rede til at betale en pris, der overstiger gensalgsværdien, for at komme i besiddelse af netop denne ejendom, må derimod betragtes som liebhaver i dette ords egentlige betydning'.<sup>123</sup> Den fornuftige køber må herefter være en person uden personlige eller familiære forhold til sælger, som erhverver en ejendom under hensyn til den pris ejendommen kan opnå ved gensalg.

Dette var netop grunden til, at sagsøgerne ikke fik fuldt medhold i sagen U.1990.731H. I sagen blev der af ekspropriaten særlig lagt vægt på to handler, men landsretten udtalte: 'Om den betydning, der herefter må tillægges de to handler, bemærkes, at der ganske vist kun er tale om to handler, og at det også må antages, at de priser pr. m<sup>2</sup>, som sagsøgerne opnåede ved handlerne, i et vist omfang har været påvirkede af faktorer, der må anses som følger af ekspropriationen, navnlig Tulips udflytning til området'.<sup>124</sup> Landsretten påpeger herved, at handlerne er påvirket af en særlig efterspørgsel og derved ikke har været foretaget af en fornuftig køber, og således ikke kan lægges fuldstændig til grund for erstatningsfastsettelsen.<sup>125</sup>

Om handlen er foretaget af en fornuftig køber vil i mange tilfælde bero på et skøn, der nødvendigvis må underbygges i de vilkår, der har været gældende for handlen. Har der f.eks. været tale om en familiehandel vil prisen typisk være for lav, hvorimod et salg til en udvidende virksomhed let kunne tænkes at være for høj. Dette fandt Højesteret dog ikke var tilfældet i den tidligere refererede dom U.1975.718H. Her lagde Højesteret<sup>126</sup> en handel mellem ekspropriaten og naboejendommens ejer Jydsk Betonelementfabrik til grund for erstatningsfastsettelsen. Det kan betvivles, om betonelementfabrikken var at betragte som en fornuftig køber. Fabrikken havde udvidelsesbehov, og det var derfor en nødvendighed at erhverve tilstødende areal til udvidelsen, et faktum som sælger uden tvivl har været opmærksom på. Betonfabrikken var i denne situation nødt til at betale den krævede pris, hvis udvidelsen ønskedes gennemført, uanset at prisen måtte være væsentligt over markedsniveauet. I dette tilfælde vil den formodede gensalgsværdi være underordnet for den udvidende virksomhed, og der er næppe tvivl om, at arealerne ikke senere vil kunne afhændes til andet end prisen på landbrugsjord i området. I den nævnte sag er der næppe heller tvivl om, at ingen andre ville have betalt en lignende pris for de handlede arealer. Hvis handler af denne karakter lægges til grund for erstatningsfastsettelsen, forudsætter man, at den specifikke virksomhed, som tidligere har købt arealer, er villig til at fortsætte med dette, fordi der fortsat er et udvidelsesbehov, hvilket jo ikke nødvendigvis kan anses for at være tilfældet og i øvrigt heller ikke var dokumenteret i

<sup>122</sup> [von Eyben et al., 2003, s. 220]

<sup>123</sup> [SKAT, 2006, s. 9]

<sup>124</sup> [U.1990.731H, s. 746]

<sup>125</sup> Ekspropriaten fik dog delvist medhold, fordi de to handler lå markant over den af overtaksationskommissionen tilkendte erstatning. Højesteret stadfæstede landsretsdommen.

<sup>126</sup> Dissens mht. erstatningens størrelse. Højesteret underkendte i øvrigt landsrettens afgørelse.

U.1975.718H. Det må derfor efter projektgruppens mening anses for betænkeligt, at lægge den slags salg til grund for erstatningsfastsættelsen.

En særlig type af handler må i denne forbindelse behandles særskilt – nemlig de kommunale handler. Advokat Baller anfører således, at: *'I sager om byudvikling bør kommunale købspriser tages med et gran salt (...)'*.<sup>127</sup> Dette skyldes efter Ballers mening, at kommunerne er i stand til at gennemtvinge købspriser under handelsniveauet, fordi sælgerne ikke har mod på at gå igennem det administrative klagesystem og derfor accepterer en lavere pris. Dette er dog kun den ene halvdel af sandheden, for det kan lige såvel tænkes, at kommunen betaler en pris, der ligger over markedsniveauet for at sikre sig kontrollen med et område. Hvis en kommune vedtager en lokalplan for et område, der ikke ejes af kommunen, har kommunen ikke kontrol over gennemførelsen af lokalplanen, da en lokalplan ikke foreskriver handlepligt for lodsejerne. Ejer kommunen derimod lokalplanområdet, kan der gennem jordsalg sikres en udvikling i det tempo, som kommunen finder passende f.eks. gennem tilbagekøbsklausuler, der sikrer, at handlen går tilbage, hvis køberen ikke inden for en nærmere defineret årrække har bebygget ejendommen. Der er derfor næppe noget, der taler for, at kommunale handler som udgangspunkt skal frasorteres, blot fordi handlerne er foretaget af kommunen. Handelsprisen kan godt ligge under niveauet for området, men den kan lige såvel ligge over eller på niveauet, ligesom enhver privat køber kan have gjort et godt eller et dårligt køb. Derfor må de kommunale handler efter projektgruppens mening behandles ligesom enhver anden repræsentativ handel og gøres til genstand for den samme kritiske vurdering. Kommunen må derfor som udgangspunkt kunne anses for at være en fornuftig køber.

## 7.2.2 RETLIG STATUS SAMT SYN OG SKØN

Når et areal med forventningsværdi skal værdiansættes på baggrund af repræsentative salg, er der flere forhold, der er af afgørende betydning for, om en ejendomshandel kan betragtes som repræsentativ. Som beskrevet tidligere har arealernes retlige status stor betydning for, om et areal kan antages at have forventningsværdier, og det må således også være af betydning, om de to arealer, der sammenlignes, er udlagt til samme formål. Denne betydning fremgår af U.1974.332H, der som tidligere nævnt var den første sag omhandlende arealerstatning efter indførelsen af by- og landzoneloven.

### U.1974.332H

Til anlæggelsen af motorvejen Ring 4 eksproprieredes i marts 1970 ca. 211.084 m<sup>2</sup> af gårdejer Alfred Spaabæks ejendom Gl. Valbygaard.<sup>128</sup> Arealet var beliggende i en grøn kile – Store Vejleå-dalen – mellem Høje Taastrup og Herstederne. Arealet var henlagt til landzone (tidligere yderzone), og jf. den gældende byudviklingsplan fra 1965 med gyldighedsperiode på 10 år var det ikke hensigten, at byudviklingen skulle foregå på det eksproprierede areal. Ekspropriationskommissionen tilkendte ejeren 6 kr. pr. m<sup>2</sup>. Taksationskommissionen stadfæstede denne afgørelse med den begrundelse, at de handler ejeren henviste til omhandlede byzonearealer, og at det måtte tages i betragtning, at de eksproprierede arealer henlå i landzone. For landsretten fremlagdes der både af sagsøger og sagsøgte en række repræsentative handler, ligesom der blev afholdt syn og skøn. Landsretten fandt det herefter ikke godtgjort, at der ikke ved taksationskommissionens kendelse skulle være ydet fuldstændig erstatning. Højesteret stadfæstede arealerstatningen.

---

<sup>127</sup> [Baller, 2002, s. 263f.]

<sup>128</sup> Herudover omhandlede sagen et ca. 840 m<sup>2</sup> stort areal ejet af A/S af 14. december 1965. Dette areal er dog ikke interessant i denne sammenhæng.

Erstatningen på 6 kr. pr. m<sup>2</sup> må antages at indeholde en vis forventningsværdi, da arealerne ved 14. alm. vurdering pr. 1. august 1969 blev ansat til mellem 1 og 2 kr. foruden et varierende differencebeløb. Værdien af landbrugsjorden må derfor anses for maksimalt at udgøre halvdelen af den tilkendte erstatning.

De under sagen af sagsøgeren påberåbte repræsentative handler omfattede fire arealer, der befandt sig i inderzone, og som var på mellem 0,453 og 5,2 ha og med arealpris på mellem 20 og 30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Alle disse handler omfattede kun delarealer af ejendommene. Sagsøgte påberåbte sig tre handler, der alle omfattede hele ejendomme på henholdsvis 14 ha, 33,5 ha og 9 ha, som var handlet til 5 kr. pr. m<sup>2</sup>, 4,50 kr. pr. m<sup>2</sup> og 7 kr. pr. m<sup>2</sup>. Disse ejendomme var beliggende i umiddelbar nærhed af det eksproprierede areal, men i Torslunde-Ishøj kommune, dvs. syd for Tåstrup. Retten fandt ikke at kunne lægge vægt på de handlede inderzonearealer, der ellers var frasolgt af sagsøgerens ejendom. Derimod fik de handlede yderzonearealer betydning for stadfæstelsen af taksationskommissionens kendelse. Det lyder bl.a. i dommen: *'Når herefter yderligere henses til de oplysninger, der foreligger om salgsspriserne vedrørende yderzonearealer i Torslunde-Ishøj kommune, beliggende i nærheden af det eksproprierede, kan retten således som sagen foreligger til afgørelse, ikke anse det for godtgjort, at der ikke er ydet sagsøgerne fuld erstatning ved den af ekspropriationsmyndighederne fastsatte arealværdi (...).'*<sup>129</sup> Det må således antages, at retten har lagt betydelig vægt på de sammenlignelige arealers zonestatus. Dette må naturligvis begrundes i, at netop arealernes zonestatus er af stor betydning for arealernes fremtidige udnyttelsesmuligheder og dermed også for forventningsværdiens eksistens og størrelse. Det kan heller ikke udelukkes, at arealernes størrelse i forhold til det eksproprierede har haft betydning. Kvadratmeterprisen vil ofte afhænge af det samlede areal af det handlede, og der bør således, for så vidt det er muligt, sammenlignes med arealer af samme størrelse som det eksproprierede.

I sagen blev der som nævnt ligeledes udmeldt syn og skøn. Syns- og skønsmændene lagde bl.a. vægt på, at arealet lå op til Tåstrups byområde, og at der var en rivende udvikling i gang på stedet. Der blev fremhævet et salg af ikke-byggemodnet jord til en pris af 24,50 kr. pr. m<sup>2</sup>, der dog var beliggende i inderzone. Syns- og skønsmændene ansatte derfor prisen til 12 kr. pr. m<sup>2</sup> – fordelt med 11 kr. pr. m<sup>2</sup> for jorden og 1 kr. pr. m<sup>2</sup> for ulemper.<sup>130</sup> Dette var efter deres overbevisning, den pris en forstandig køber med kendskab til byplanens indhold ville være villig til at betale med henblik på senere udstykning, når dette måtte blive muligt. Det er her tydeligt, at skønsmændene regner med en væsentligt kortere venteperiode, før arealet kan overgå til anden anvendelse, end kommissionen gjorde. Ansættelsen af prisen, som en fornuftig køber vil give, stemmer dårligt overens med ekspropriationskommissionens udtalelse om, at der ved afhændelse af restarealer selv til tilstødende ejendomme end ikke kunne opnås en pris på 2,50 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette må betragtes som en tydelig tilkendegivelse af, at mar-

<sup>129</sup> [U.1974.332H, s. 339]

<sup>130</sup> Det forekommer tvivlsomt, om det overhovedet er skønsmændenes opgave at opdele en erstatning i henholdsvis areal- og ulempeerstatning. Den primære opgave må være at fastsætte ejendommens værdi, og det må herefter være rettens opgave at vurdere, om erstatningen dækker de ulemper, ekspropriationen giver restejendommen, eller om disse ulemper skal erstattes selvstændigt. Som udgangspunkt gives der ikke erstatning for både forventninger og ulemper, da ulemperne ville være de samme, hvis ejeren selv havde valgt at udstykke ejendommen og derved realisere forventningsværdien. Dette ville samtidig være en urigtig sammenblanding af erstatning for handelsværdi og brugsværdi – også kaldet dobbelterstatning [Friis Jensen, 1986, s. 180].

kedet ikke er interesseret i at investere i forventningen om snarlig udstykning, som skønsmændene ellers har lagt til grund for deres fastsættelse af ejendommens værdi. Det kan naturligvis til dels skyldes motorvejsanlægget, men er samtidig en indikation af, at markedet ikke har de samme forventninger til arealerne som ejeren.

Skønsmændene udtalte, at de var bekendt med, at området var beliggende i yderzone, men at deres vurdering bl.a. byggede på den omstændighed, at der var lagt en hovedkloakledning gennem området. Dette var dog ikke en brugbar begrundelse, eftersom kloakledningen ikke afvandede og heller ikke var planlagt til at afvande området, men derimod var en transportledning. Kloakledningen kan derfor ikke anses som en indikation af, at området forventes at overgå til anden anvendelse. I den forbindelse skrev tidligere højesteretsdommer P. Spleth i sin kommentar til dommen om skønsmændenes rolle, at: *'Skønsmændene har på grund af deres særlige sagkundskab forudsætninger for at vurdere jorden, når den kan udnyttes til bebyggelse uden hindringer fra lovgivningsmagts side. Men de har næppe særlig sagkundskab med hensyn til, om den retlige status af arealet kan forventes ændret eller ej, og dette spørgsmål har afgørende betydning, når man skal vurdere jordens forventningsværdi.'*<sup>131</sup> Skønsmændenes sagkundskab står derved i kontrast til kommissionernes. Kommissionerne ledes af en jurist, består af vurderingskyndige medlemmer og bistås af en landinspektør, der bl.a. har kvalifikationer til at bedømme om arealanvendelsen for det eksproprierede areal kan forventes ændret.<sup>132</sup> Dette faktum bestrides dog af Baller i artiklen U.2002B.259, hvori syns- og skønsmændene på det nærmeste lovpriser for deres ekspertise. Dette må antages at bygge på den subjektive vurdering, at en erstatningsforhøjelse ved domstolene er ensbetydende med, at 'retfærdigheden sker fyldest'. Dette understøttes af, at der efter Ballers antagelse og begrundet i grundlovens § 73, stk. 1 hellere bør ydes erstatning i overkanten end i underkanten af fuldstændig erstatning.<sup>133</sup> Dette kan dog ikke efter projektgruppens mening med rimelighed udledes af grundlovens § 73, stk. 1, der taler om fuldstændig erstatning – ikke mindst fuldstændig erstatning. I grundloven må nødvendigvis menes hverken mere eller mindre end, hvad det samlede tab kan vurderes til.<sup>134</sup> Påstanden må således mere være et udtryk for, at forfatteren som advokat repræsenterer ekspropriaten og derved ønsker den højest mulige erstatning til sin klient, uanset om dette svarer til fuldstændig erstatning eller mere. Påstanden er således forståelig, men ikke desto mindre ukorrekt.

I U.1974.332H erklærede skønsmændene endelig, at: *'Vurderingen er desuden baseret på (...) kendskab til de priser, der er opnået i området inden for de sidste år, uden at der dog kan angives bestemte eksempler herpå.'*<sup>135</sup> Der henvises herved til ejendomshandler, der på ingen måde var dokumenteret – end ikke mundtligt.

Det kan sammenfattende konkluderes, at de forhold skønsmændene lagde til grund for deres vurdering enten byggede på et forkert grundlag eller var udokumenterede. Dette må antages,

---

<sup>131</sup> [Spleth, 1974, s. 350]

<sup>132</sup> [Christensen, 1988, s. 145]

<sup>133</sup> [Baller, 2002, s. 267f.]

<sup>134</sup> Se også [von Eyben et al., 2003, s. 217, note 39] der bemærker, at: *'Oftest kan man i virkeligheden ikke vide, hvad der er 'plet', og hvis man endelig mener at vide det, er der intet grundlag for at udmåle erstatningen til noget andet.'*

<sup>135</sup> [U.1974.332H, s. 336]

at have haft afgørende betydning for, at landsretten ikke valgte at tillægge det foretagne syn og skøn betydning ved erstatningsfastsættelsen. Der var således intet af det i sagen fremlagte, der godtgjorde, at erstatningen på 6 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke ydede ejeren fuldstændig erstatning, og ekspropriaten var derfor ikke i stand til at løfte den bevisbyrde, der som sagsøger påhviler ham. Dette gjorde sig ligeledes gældende for Højesteret, der stadfæstede landsrettens dom.

Heller ikke i U.2000.2031H støttede skønsmændenes erklæring sig på dokumenterede salg.

#### U.2000.2031H

Til anlæg af motorvejen Nørresundby – Frederikshavn blev en landbrugsejendom på ca. 20 ha 14 km nordøst for Aalborg eksproprieret. Ekspropriationskommissionen fastsatte efter besigtigelsen erstatningen til 900.000 kr. uden nærmere specifikation. Taksationskommissionen tilkendte 1.000.000 kr. ligeledes uden nærmere specifikation. Der blev under sagen afholdt syn og skøn, der fastsatte ejendommens værdi til 1.205.000 kr., men skønsmændene kunne ikke i deres erklæring nævne konkrete handler, som lå til grund for deres vurdering af ejendommen. På trods af dette fastsatte landsretten erstatningen i overensstemmelse med syns- og skønsmændenes erklæring, mens Højesteret omgjorde denne afgørelse og stadfæstede taksationskommissionens afgørelse.

Både ekspropriations- og taksationskommissionens kendelser byggede udover besigtigelsen af ejendommen på et skøn, der ikke var underbygget af sammenlignelige handler. Det fremgik ikke af taksationskommissionens kendelse, om der var taget hensyn til ejendommens beliggenhed nær Aalborg. Det fremgik heller ikke, om ejendommens værdi var bedømt både ud fra værdien ved samlet salg og værdien ved salg af jord og driftsbygninger under ét samt stuehuset for sig, som erstatningen på 1.000.000 kr. var fastsat ud fra.<sup>136</sup>

Det ved landsretten udmeldte syn og skøn foretog begge vurderinger (og kom i øvrigt til samme værdi i begge tilfælde nemlig 1.205.000 kr.). Denne værdi byggede på et skøn, hvori særligt den attraktive afstand til Aalborg nævnes som væsentlig. Der kunne ikke henvises til andre salg i området, og det lyder i erklæringen fra skønsmændene bl.a., at: *'Vi har ikke konkret kendskab til handler i dette område pr. 1.9.95, men vi mener ikke det har afgørende betydning da opkøb af ejendom nr. 2 kan foretages jf. Landbrugsloven § 9 stk. 1 og stk. 3 afsnit 1, med dispensation op til 25 km fra driftslederens bopælsejendom.'*<sup>137</sup> Der må her være tale om en vildfarelse fra skønsmændenes side, da konkrete handler har væsentlig betydning, hvilket også fremgik af den endelige dom. Det, at opkøb af ejendom nummer to med dispensation kan foretages op til 25 km fra ejendom nummer et, har næppe betydning for prisniveauet i området, men blot for antallet af potentielle købere. Der var altså tale om to vurderinger, som var foretaget på samme grundlag, men med forskelligt resultat og ligeledes var begge vurderinger mangelfuldt dokumenteret. Derfor kan det også undre, at landsrettens flertal tillagde skønserklæringen så stor vægt, at sagsøgeren fik medhold. Mindretallet udtalte derimod, at da skønsmændenes og taksationskommissionens vurderinger var foretaget ud fra de samme oplysninger, var der ikke grundlag for at tilsidesætte kommissionens vurdering.

Ved Højesteret fremlagde Trafikministeriet oplysninger om salg af landbrugsjord i området til mellem 2,70 og 5,10 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens ejerens dødsbo fremlagde en række salgsopstillinger,

<sup>136</sup> Ejendommen må naturligt vurderes ud fra begge salgsmuligheder og herefter erstattes efter muligheden med højest værdi.

<sup>137</sup> [U.2000.2031H, s. 2033]

som ejeren havde besigtiget med henblik på evt. køb. Der blev dog ikke fremlagt oplysninger mht. om disse ejendomme var blevet solgt, og hvad salgsprisen i givet fald havde været. Højesteret udtalte: *'Det fremgår af syns- og skønserklæringen og af skønsmændenes forklaring, at de ikke har haft kendskab til konkrete handler i området, og at de heller ikke har haft konkret kendskab til, om der i området var særlig efterspørgsel efter tillægsjord. Oplysningerne om anlægsmyndighedens salg af dele af den eksproprierede ejendom støtter ikke skønsmændenes forudsætning om eksistensen af en sådan efterspørgsel. De oplysninger om salgspriser for landbrugsejendomme og -jord, der er forelagt for Højesteret, kan ikke siges snarere at støtte skønsmændenes vurdering end Taksationskommissionens vurdering.'*<sup>138</sup> Højesteret fandt herefter Trafikministeriet i overensstemmelse med landsrettens mindretal.

Til forskel fra landsretten lagde Højesteret vægt på, at skønsmændene ikke havde kendskab til konkrete handler i området. Da de to vurderinger herefter måtte anses for at skulle tillægges nogenlunde samme vægt, afsagde Højesteret dom i overensstemmelse med taksationskommissionens kendelse, hvilket også stemmer overens med den almindeligt accepterede opfattelse af, at det er sagsøgeren, der ved sin bevisførelse skal overbevise retten om kendelsens urigtighed.<sup>139</sup> Dette kan give det indtryk, at der stilles højere krav til dokumentation af et syn og skøns vurdering end til dokumentationen af kommissionens vurdering, men dommen må nok snarere ses som et udtryk for, at en mangelfuld skønserklæring ikke kan tillægges betydende vægt, heller ikke selvom taksationskendelsen ligeledes måtte være mangelfuldt dokumenteret.

Spørgsmålet må herefter være, hvornår taksationskommissionerne underkendes, og hvad der lægges til grund. I sagen U.1997.117/2H blev skønsmændens vurdering således lagt til grund for erstatningsforhøjelsen.

#### **U.1997.117/2H**

Til forlængelse af en kommunevej i Aalborg Kommune eksproprieredes et areal på 6.607 m<sup>2</sup> beliggende i byzone (ikke lokalplanlagt) af en landbrugsejendom i den nordlige udkant af Sønderholm. Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen til 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket taksationskommissionen forhøjede til 40 kr. pr. m<sup>2</sup>. Landsretten stadfæstede taksationskommissionens afgørelse. Højesteret fandt derimod, bl.a. på baggrund af fremlæggelsen af repræsentative salg og yderligere forklaring fra skønsmændene, at der ikke var ydet fuldstændig erstatning og forhøjede denne til 60 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Allerede ved taksationskommissionens behandling af sagen fremlagde ejeren priser til sammenligning med det eksproprierede areal. Det drejede sig om den resterende del af byzonearealet på ca. 5.000 m<sup>2</sup>, der var solgt for 75 kr. pr. m<sup>2</sup> ved kontantbetaling til Frydkjær Huse A/S. Herfra skulle dog trækkes 55.000 kr. til dækning af de anslåede udgifter til nedbrydning af den eksisterende bebyggelse, således at den endelige pris blev 64 kr. pr. m<sup>2</sup>. Taksationskommissionen fastsatte erstatningen bl.a. på baggrund af arealets beliggenhed i nærheden af et rensningsanlæg, men lagde ikke efter det oplyste vægt på ejerens salg af byzoneareal.

Ved landsretten blev der udmeldt syn og skøn, som vurderede arealet til 60 kr. pr. m<sup>2</sup> og henviste til, at salget af byzonearealet var repræsentativt. Landsretten stadfæstede for så vidt angik arealerstatningen taksationskommissionens kendelse, hvilket må bero på, at der ikke i forbindelse med syn og skøn blev inddraget repræsentative handler udover de ved taksationen

<sup>138</sup> [U.2000.2031H, s. 2036]

<sup>139</sup> [Friis Jensen, 1975, s. 364]



fremlagte. Der var således igen tale om to vurderinger foretaget på samme grundlag, hvilket ikke som udgangspunkt kan give anledning til at tilsidesætte taksationskendelsen.<sup>140</sup>

Ved Højesteret blev der fremlagt skøde på salg af ét areal til 65 kr. pr. m<sup>2</sup> og to arealer til 50 kr. pr. m<sup>2</sup>. I de to arealer til 50 kr. pr. m<sup>2</sup> blev der dog fratrukket 15 kr. pr. m<sup>2</sup> pga. vejanlæg og rørledninger, således at deres egentlige værdi forudsattes ligeledes at have været 65 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ved tillægserklæring udtalte skønsmanden, at arealerne var repræsentative mht. udnyttelsesmulighederne. Højesteret forhøjede herefter erstatningen til 60 kr. pr. m<sup>2</sup> i overensstemmelse med skønsmandens vurdering.

Sagen er et meget klart eksempel på betydningen af repræsentative salg ved erstatningsfastsættelsen. Landsretten kunne ikke give ejeren medhold, da der ikke blev fremlagt repræsentative salg, udover de der allerede ved taksationen var blevet forelagt. Ved Højesteret fik fremlæggelsen af yderligere handler i området betydning for arealerstatningen, da der her var eksempler på handler til højere priser, og som ikke var lagt til grund for taksationskendelsen. Det kan i den forbindelse undre, at taksationskommissionen ikke lagde større vægt på de salg, som ejeren fremlagde, men dette må bero på, at det er vurderet, at handlen har været af spekulativ karakter med henblik på at opføre andelsboliger, som skønsmanden også forklarede ved Højesteret.<sup>141</sup> Handlen vil således ikke nødvendigvis kunne betragtes som indgået af en fornuftig køber.

### 7.3 OPSAMLING

Ovenstående analyse har belyst, hvor uhåndterlig et begreb forventningsværdier er. Det volder ofte de takserende organer store kvaler først og fremmest at fastslå eksistensen af forventningsværdien og dernæst at udmåle størrelsen af denne. Som det fremgår af analysen, er fastlæggelsen af forventningsværdier ofte forbundet med en stor uenighed og usikkerhed instanserne imellem. En af årsagerne til denne store usikkerhed er, at der eksisterer et utal af forskellige forhold, der hver især kan have en særskilt betydning for eksistensen samt størrelsen af forventningsværdien.

I hovedparten af de afsagte kendelser og domme er det dog de eksproprierede arealers retlige status samt de repræsentative salg, som er af afgørende betydning for forventningsværdien. Ved afklaring af forventningsværdiens eksistens har arealernes retlige status en helt afgørende rolle, hvorimod repræsentative salg oftest har en væsentlig betydning for at fastsætte størrelsen af denne.

Som altovervejende udgangspunkt gælder det, at forventningsværdier er repræsenteret i områder, som er omfattet af en eller anden form for fysisk planlægning, der forbeholder området til en mere intensiv udnyttelse end den landbrugsmæssige. Projektgruppen har i analysen undersøgt, hvorvidt områder, som ikke er omfattet af den fysiske planlægning, kan indeholde en

<sup>140</sup> I stærk modstrid hermed findes U.1989.476H, hvor syn og skøn blev lagt til grund, uanset at vurderingen blev foretaget ud fra de samme oplysninger, som taksationskommissionen havde lagt til grund. Dommen byggede i denne sag på skønsmandens lokalkendskab til området, der altså blev vægtet højere end kommissionens saglige kompetence.

<sup>141</sup> [U.1997.117/2H, s. 120]

forventningsværdi. Svaret herpå må som udgangspunkt være benægtende, men analysen har vist, at der kan opstå helt specielle situationer, hvor markedet tillægger sådanne arealer en merværdi, som bør og skal erstattes. I sådanne tilfælde må det være grundejeren, der bærer bevisbyrden, og det må efter projektgruppens opfattelse således være et krav, at denne forelægger dokumentation for en sådan merværdi. Projektgruppen har i analysen peget på, at repræsentative handler kan være et eksempel på en sådan dokumentation.

Projektgruppen har desuden analyseret, hvilken indflydelse det tidsmæssige perspektiv i forhold til realiseringen af planlægningen – aktualiteten – har på forventningsværdien. Det har vist sig, at domstolene og taksationskommissionerne erstatter forventningsværdier, som ligger op til 10 år ude i fremtiden dog sådan, at desto nærmere planlægningen er på at blive realiseret, desto højere sættes forventningsværdien. Hvorledes den endelige erstatning pr. m<sup>2</sup> udmåles er det ikke lykkedes projektgruppen at finde svar på, idet dokumentationen herfor er yderst sparsom, såfremt der ikke findes repræsentative handler.

Byggeliniers indflydelse på forventningsværdien har tillige været genstand for analyse. Det er en udbredt opfattelse, at byggelinierne ikke må holde arealprisen nede, hvilket tidligere har haft den betydning, at der til byggeliniebelagte arealer er blevet givet erstatning for forventningsværdier til trods for, at det ikke har været muligt at bebygge arealerne. Meget tyder på, at denne praksis har ændret sig, således byggeliniebelagte arealer erstattes på samme måde som arealer, der i en plan er udlagt til offentlige formål. Det betyder, at der gives erstatning for de muligheder og forventninger, der er tilknyttet arealet på tidspunktet for pålægget af byggelinie med korrektion for tidsfaktoren.

Analysen af de repræsentative salg har peget på, at der tegner sig et klart billede af, at dokumentationen af de overvejelser, der ligger bag en vurdering, har endog stor betydning for, om retten vil lægge vurderingen til grund for erstatningsfastsættelsen. Et syn og skøn, der ikke er veldokumenteret, vil således være noget nær værdiløst, også selvom taksationskendelse ligeledes er mindre godt dokumenteret. Et syn og skøn må, i så høj grad det er muligt, altid underbygges med eksempler på repræsentative salg, og der lægges i den forbindelse vægt på, at arealerne har samme planlægningsmæssige status. Derimod er der ikke fundet eksempler på, at den mere detaljerede kommuneplanlægning f.eks. fastlæggelsen af bebyggelsesprocent i kommuneplanrammerne har været diskuteret. En vurdering, der udelukkende bygger på skønsmandens kendskab til priserne i området, men ikke er dokumenteret med eksempler på egentlige handler, vil næppe kunne tilsidesætte kommissionens vurdering, ganske enkelt fordi kommissionen består af sagkyndige medlemmer, der ligesom skønsmændene har erfaring med at vurdere ejendommens værdi. Dette er også årsagen til, at taksationskommissionens kendelse som hovedregel bliver stadfæstet, hvis skønsmændenes vurderinger bygger på de samme oplysninger som kommissionens, selvom skønsmændene måtte komme til et andet resultat.

Endelig er det interessant at bemærke, at skønsmændenes vurdering altid ligger over taksationskommissionernes. Dette må bunde i, at skønsmændene er velkvalificerede til at bedømme ejendommens udnyttelse til bebyggelse, men ikke til at bedømme om der ud fra planlægningen kan forventes en ændret anvendelse, og hvornår zoneoverførslen foretages. Skønsmændene

vurderer derfor ofte ejendommen i forhold til, at den har en forventningsværdi, uanset om dette reelt er tilfældet eller ej.

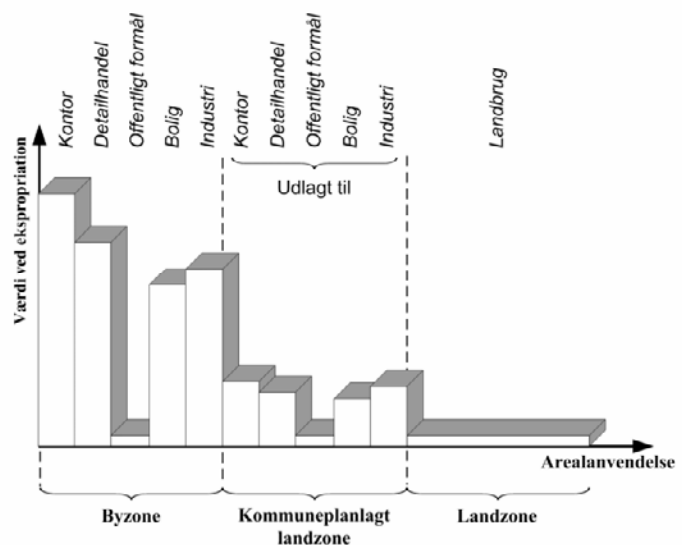
Sammenfattende må det konstateres, at der ud fra praksis tegner sig et noget broget billede af, hvorledes forventningsværdierne bestemmes og dokumenteres. Et af områderne, hvor dokumentationen er yderst sparsom, er i forbindelse med udmålingen af erstatningsstørrelsen for forventningsværdien. Her spiller aktualiteten eller tidsperspektivet for realiseringen af planlægningen en afgørende rolle, og i det efterfølgende kapitel vil projektgruppen reflektere over forhold, der kan afdække og fastlægge, hvordan og hvornår forventningsværdien opstår.



## FORVENTNINGENS AKTUALITET

I kapitel 7 blev forventningsværdiens afhængighed af planlægningen dokumenteret, og det blev vist, at der kun i ganske særlige situationer vil være forventninger til arealer, der ikke er omfattet af den fysiske planlægning. Situationen vil derfor som oftest kunne illustreres som vist på figur 8.1.

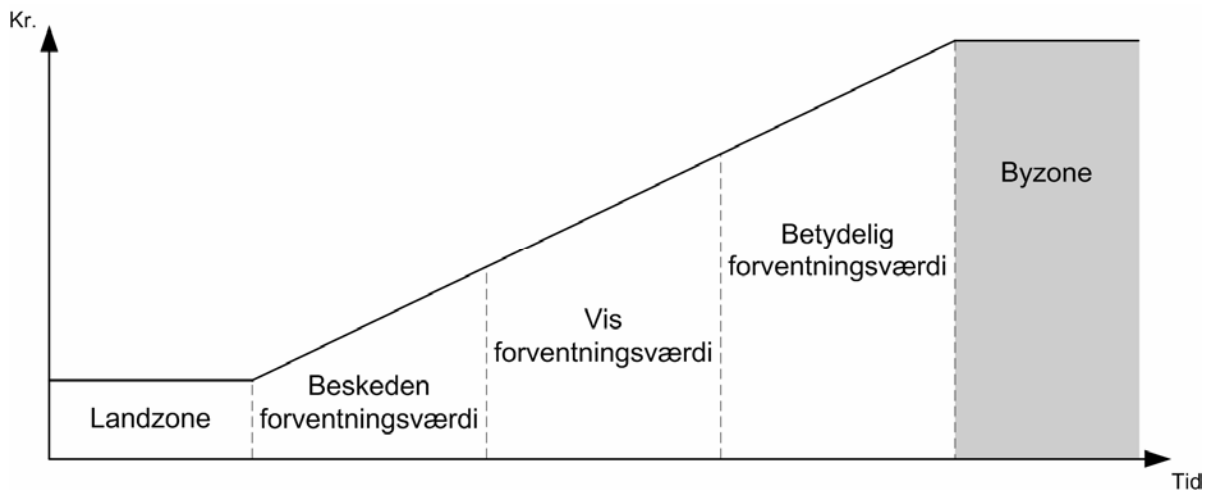
Figuren viser, at kommuneplanlagt landzoneareal har en højere værdi end almindelig landbrugsjord, men dog er værdien ligeledes væsentligt mindre end det tilsvarende byzoneareal. Dette skyldes den usikkerhed, der eksisterer omkring planens realisering. En undtagelse herfra er arealer udlagt til offentlige formål, der som bekendt, jf. afsnit 7.1, erstattes ud fra den værdi, arealet havde, inden det overgik til dette formål. Et sådant areal vil således ikke stige i værdi som følge af planlægningen, men bibeholde landbrugsjordsværdien.



**Figur 8.1 Arealanvendelsens og planlægningens betydning for værdien af et areal ved ekspropriation.**

Figuren antyder, at forventningsværdien er konstant for den enkelte arealanvendelse fra det tidspunkt, hvor arealet indgår i kommuneplanrammerne, og indtil der vedtages en lokalplan for området. Dette er dog ikke tilfældet, og i dette kapitel vil projektgruppen frembringe nogle betragtninger omkring to forhold, der måske kan have betydning for forventningsværdiens udvikling i perioden fra arealet er i landzone til det overføres til byzone, nemlig renten og landbrugsloven.

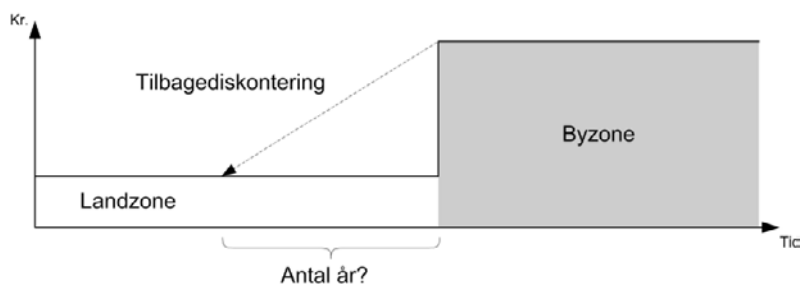
Når domstolene tilkender erstatning for forventningsværdi, sker det oftest uden fremvisning af et detaljeret grundlag for beregningen af erstatningsstørrelsen. Domstolene anvender som tidligere nævnt begreberne en 'beskeden forventningsværdi', en 'vis forventningsværdi' og en 'betydelig forventningsværdi'. Herefter finder domstolene frem til et efter deres mening passende erstatningsbeløb mellem landbrugsjordprisen og byzonejordprisen. Det kan illustreres som vist i figur 8.2.



Figur 8.2 Domstolenes kategorisering af forventningsværdi.

## 8.1 RENTEBETRAGTNINGER

Skal man forsøge at fastsætte en grænse for hvor tidligt forventningsværdien kan indtræde, kan en mulighed være at kigge på renteniveauet, se figur 8.3. Spørgsmålet er om renteniveauet har indflydelse på forventningsværdien?



Figur 8.3 Kan kombinationen af forventet værdi og renteniveauet sige noget om størrelsen af forventningsværdien eller hvornår denne kan indtræde?

Set ud fra en økonomisk og finansiel betragtning har renten en betydning, og i hvert fald i et enkelt tilfælde har det været forsøgt at anvende renten i forbindelse med erstatningsudmålingen af forventningsværdi. Det er sket i sagen U.1974.332H, hvor ekspropriationskommissionen udtalte følgende:

*'Såfremt arealet havde været beliggende i byzone og kunne have været udnyttet til bebyggelse, ville en passende pris for et ikke-byggemodnet areal som dette have været 20-24 kr. pr. m<sup>2</sup>. Idet en kapital i dag fordobles på 6-7 år og altså firedobles på 12-14 år, vil dette svare til, at der for arealet bør ydes højst 6 kr. pr. m<sup>2</sup>, såfremt det måtte anses for givet, at arealet om 12-14 år ville ændre status, således at det da kunne udnyttes med bebyggelse for øje.'*<sup>142</sup>

Ekspropriationskommissionen mente, at hvis forudsætningerne for en anden anvendelse havde været opfyldt på ekspropriationstidspunktet, ville arealet have haft en værdi af 20-24 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det forventedes imidlertid ikke, at arealet ville ændre zonestatus før efter 12-14 år. Derfor argumenterede ekspropriationskommissionen for, at erstatningen skulle nedsættes til 6 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette blev begrundet med almindelig rentesregning ved at tilbagedi-

<sup>142</sup> [U.1974.332H, s. 333] For landsretten blev der fremlagt repræsentative handler og udmeldt syn og skøn. Hverken landsretten eller Højesteret fandt imidlertid, at det var bevist, at arealet i handel og vandel skulle have en højere værdi end de 6 kr. pr. m<sup>2</sup>, som ekspropriationskommissionen var kommet frem til, og som taksationskommission havde stadfæstet.

skontere arealets fremtidige værdi til tidspunktet for ekspropriationen, se figur 8.5. Ekspropriationskommissionen anvendte en rente på 10-11 %. Kommissionen må have ment, at ekspropriaten fik for meget erstatning, såfremt han havde fået 20-24 kr. pr. m<sup>2</sup> på ekspropriationstidspunktet, fordi udviklingen og dermed værdistigningen lå 12-14 år frem i tiden. Der kan argumenteres for, at værdien af arealet vil følge den almindelige prisudvikling for jord i de 12-14 år, hvorfor den værdi, der tilbagediskonteres, burde være fremskrevet med prisudviklingen, se figur 8.4. Dertil er dog blot at sige, at det er værdien af arealet på ekspropriationstidspunktet, der skal erstattes – ikke værdien efter 12-14 år.

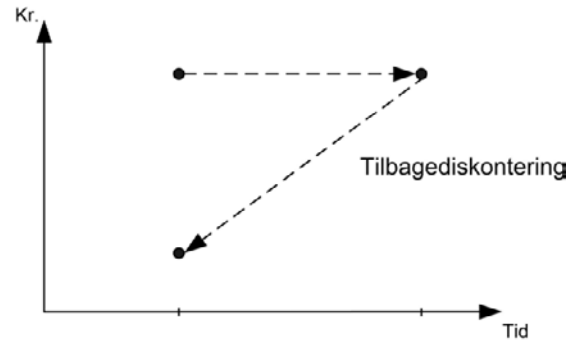
Den fremgangsmåde, ekspropriationskommissionen benyttede i U.1974.332H kræver at følgende afklares:

1. Hvad er arealet værd i dag, hvis det blev overført til byzone som forventet?
2. Hvornår forventes arealet overført til byzone?

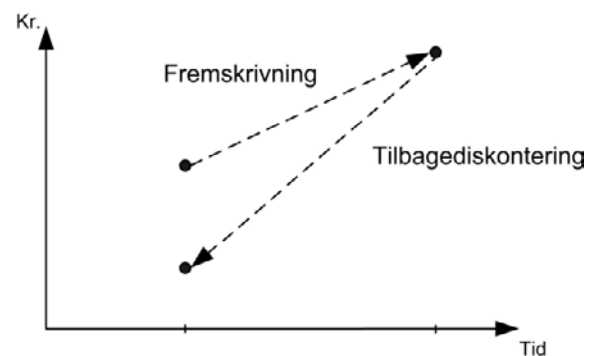
Da arealet først forventes overført til byzone efter en årrække, vil ekspropriaten være ydet for meget i erstatning, hvis denne modtager arealets forventede værdi, en årrække før arealet opnår denne værdi. Derfor tilbagediskonteres arealets værdi med den årrække, der forventes at gå, før zoneoverførslen sker. Dette fører til, at ekspropriaten får en erstatning i nutidskroner, der vil modsvare arealets forventede fremtidige værdi.

Dette er dog ikke ensbetydende med, at tilbagediskontering er et brugbart middel til at fastlægge en tidshorisont for, hvornår forventningsværdien kan indtræde. Det synes umiddelbart vanskeligt at anvende renteniveauet isoleret til dette formål, da jordprisen bestemmes af mange øvrige faktorer i sammenhæng med renteniveauet, f.eks. afkastværdien og værdien som produktionsret for husdyrproduktion.<sup>143</sup> Desuden vil en tilbagediskontering af værdien for byzonejord med tidens renteniveau resultere i, at der vil eksistere forventningsværdi adskillige år før zoneoverførslen forventes, se figur 8.6.

Af figur 8.6 kan det aflæses, at der ved en rentesats på 5 % vil gå mellem 22 og 38 år, før byzonejordprisen rammer landbrugsjordprisen på 11–23 kr. pr. m<sup>2</sup>.<sup>144</sup> Det er imidlertid næppe korrekt at antage, at der eksisterer forventningsværdier 20-40 år før, et areal forventes overført til byzone. Efter projektgruppens mening, er der således ikke noget, der indikerer, at renteni-



Figur 8.5 Værdien af arealet tilbagediskonteres.

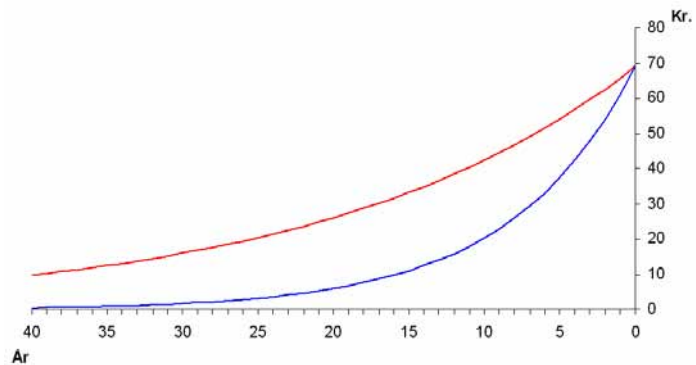


Figur 8.4 Værdien af arealet fremskrives og tilbagediskonteres.

<sup>143</sup> [Dansk Landbrugsrådgivning, 2002]

<sup>144</sup> Som var prisen for landbrugsjord i Århus Amt i 2004 ifølge [Statistikbanken, 2006, tabel EJEN8].

veauet isoleret set skulle have betydning for, på hvilket tidspunkt forventningsværdien indtræder. Dog vil et meget højt renteniveau på f.eks. 13 % medføre, at der blot vil gå mellem 9-15 år før byzonejordprisen på 69 kr. pr. m<sup>2</sup> rammer landbrugsjordsprisen på 11-23 kr. pr. m<sup>2</sup>, se figur 8.6. Et historisk højt renteniveau kan således tænkes at være en begrænsende faktor for, hvor tidligt forventningsværdi kan indtræde, men det skal i samme forbindelse nævnes, at Nationalbankens diskonto gennem de sidste 60 år aldrig har været højere end 13 %<sup>145</sup>.



**Figur 8.6 Tilbagediskontering af byzonejordens kvadratmeterpris. I eksemplet tilbagediskonteres et beløb på 69 kr.<sup>146</sup> med henholdsvis en rente på 5 % (den røde kurve) og en rente på 13 % (den blå kurve.).**

Spørgsmålet er herefter, om der er andet, der er medvirkende til at fastsætte tidsgrænsen for, hvornår forventningsværdier kan indtræde?

## 8.2 LANDBRUGSLOVEN

Landbrugslovens bestemmelser om landbrugspligt og erhvervelse af landbrugsejendomme medfører begrænsninger i anvendelses- og erhvervelsesmulighederne for landbrugsejendomme. Spørgsmålet er om landbrugslovens bestemmelser om erhvervelse af hele eller dele af landbrugsejendomme og ophævelse af landbrugspligt kan have betydning for, hvor tidligt en eventuel forventningsværdi kan opstå? Det spørgsmål søges besvaret i dette afsnit. Situationen vil være, at en investor ønsker at erhverve landbrugsjord med forventning om en ændring af jordens zonestatus, således at jorden på sigt kan udnyttes til byformål. Hvordan og hvornår kan denne investor erhverve jorden, når landbrugslovens bestemmelser skal overholdes?

### 8.2.1 ERHVERVELSESBESTEMMELSER

Ejendomme, der er noteret som en landbrugsejendom i matrikelregisteret, er pålagt landbrugspligt, hvilket medfører, at de er omfattet af landbrugslovens regler, jf. LBL § 2, stk. 1 og 2. Adgangen til at erhverve landbrugsejendomme er reguleret i LBL §§ 12-24. Såvel fysiske som juridiske personer<sup>147</sup> skal have tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom, og landbrugsloven stiller en række krav til erhververen. Offentlige myndigheder kan derimod erhverve hele eller dele af landbrugsejendomme uden tilladelse, uanset til hvilken anvendelse erhvervelsen sker.

<sup>145</sup> [Statistikbanken, 2006, tabel DISK] Nationalbankens diskonto er en signalrente, der angiver det overordnede niveau for Nationalbankens pengepolitiske renter. [Danmarks Nationalbank, 2005]

<sup>146</sup> Kvadratmeterprisen for grunde over 2000 m<sup>2</sup> (ikke landbrugsjord) i Århus Amt i 2004 ifølge [Statistikbanken, 2006, tabel EJEN8].

<sup>147</sup> Ved juridiske personer forstås selskaber som f.eks. aktieselskaber, anpartsselskaber, interessentskaber m.v., men ikke offentlige myndigheder, som f.eks. kommuner.



Erhvervelsesbestemmelserne i landbrugsloven er vedtaget med henblik på fortsat drift af ejendommen som landbrug og gælder alle landbrugsejendomme, der helt eller delvis er beliggende i landzone. Interessant i forhold til dette projekts emne er erhvervelse af landbrugsjord med henblik på anvendelse til byformål. Til denne form for erhvervelse kan der gives dispensation efter LBL § 17, stk. 7, nr. 1, hvis det er en fysisk person, der vil erhverve ejendommen. Er det en juridisk person, der vil erhverve ejendommen, kræves der tilladelse efter LBL § 21, nr. 5. Landbrugsejendomme, der i sin helhed er beliggende i byzone, er ikke omfattet af erhvervelsesreglerne og kan derfor erhverves uden tilladelse.<sup>148</sup> Disse ejendomme er dog også omfattet af reglerne om ophævelse af landbrugspligt. Tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom i landzone til byformål kan kun forventes at blive meddelt, hvis jorden inden 5 år skal anvendes til bymæssige formål, jf. LBL § 6 stk. 1, nr. 1 jf. § 17, stk. 7, nr. 1. Tidsgrænsen på de 5 år sikres ved, at en tilladelse til erhvervelse ifølge landbrugslovscirkulærets § 49, stk. 3, nr. 3 normalt skal betinges af, at der tinglyses deklaration om, at ejendommen skal genafhændes, hvis den ikke er anvendt til byformålet inden en frist, der fastsættes på grundlag af forholdene i den konkrete situation, men som normalt ikke overstiger 5 år.

Hvis ejendommen ikke er beliggende i byzone, eller hvis det ikke kan sandsynliggøres, at byformålet realiseres inden 5 år, kan erhvervelse af landbrugsejendomme til byformål efter LBL § 17, stk. 7, nr. 1 ikke finde sted. Hvis erhvervelsen ønskes gennemført på trods af, at byformålet ikke kan realiseres inden 5 år eller på trods af, at ejendommen ikke er beliggende i byzone, skal landbrugspligten ophæves, så ejendommen er undtaget for landbrugslovens regler, herunder reglerne om erhvervelse. En beskrivelse af lovgrundlaget for erhvervelse af landbrugsejendomme og ophævelsen af landbrugspligten er at finde i Bilag E.

## 8.2.2 ADMINISTRATIV PRAKSIS FOR OPHÆVELSE AF LANDBRUGSPLIGTEN

For at afdække, hvordan bestemmelserne om ophævelse af landbrugspligten administreres, undersøges den administrative praksis. Projektgruppen har spurgt sekretariatene hos landets jordbrugskommissioner, hvordan LBL §§ 6 og 7 administreres hos dem. Gennemgangen af svarerne har ført til, at projektgruppen må erkende, at den administrative praksis afviger fra den fortolkning projektgruppen har foretaget af landbrugsloven og cirkulærerne, se Bilag E. Praksis hos landets jordbrugskommissioner varierer, men i det følgende er det forsøgt at give et samlet billede af den administrative praksis. Det samlede indtryk er gengivet på skematisk

### Lov nr. 435/2004 (Landbrugsloven)

**§ 6.** Landbrugspligten kan ophæves på en hel landbrugsejendom eller ved udstykning, arealoverførsel el. lign af en del af en landbrugsejendom, jf. dog stk. 2, ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis

1) jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse m.v., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, og jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål.

...

**§ 17.** Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan dispensere fra bestemmelserne i §§ 12-16, når særlige forhold taler for det, herunder i de i stk. 2-7 nævnte tilfælde.

...

**Stk. 7.** Ministeren kan dispensere fra bestemmelserne i § 12-16 når

1) erhvervelsen sker med henblik på en anvendelse som anført i § 6, stk. 1, nr. 1 og 2, og ejendommen kan påregnes udlagt til det pågældende formål i nær fremtid.

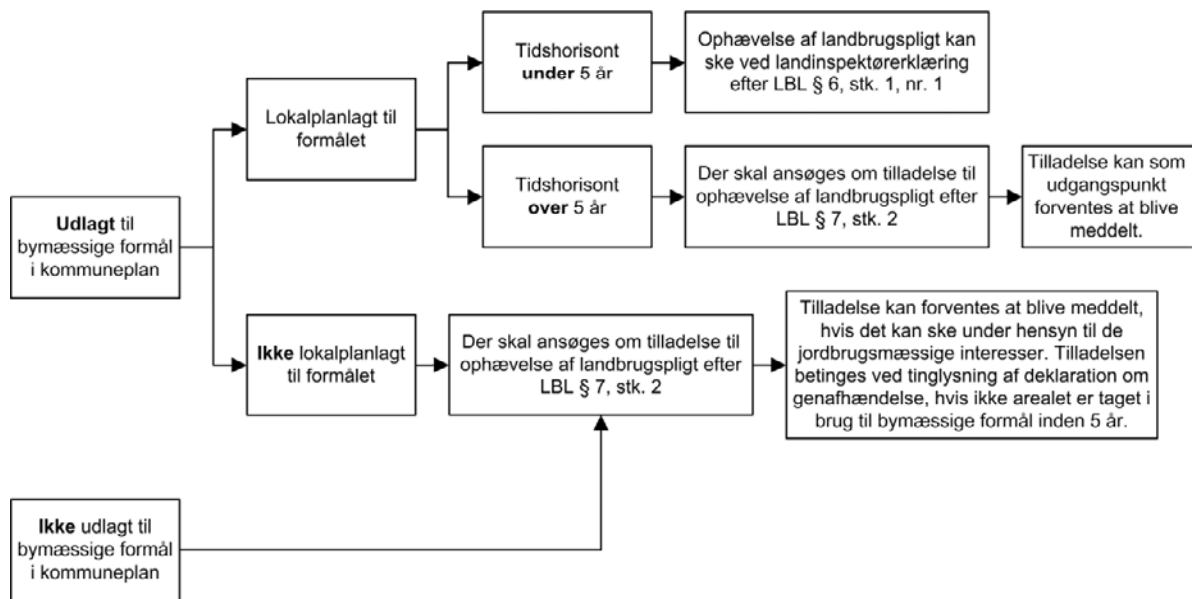
...

**§ 21.** Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele tilladelse til, at en juridisk person i andre end de i §§ 20 og 22-24 omhandlede tilfælde kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone, hvis

...

5) særlige forhold i øvrigt taler for det.

<sup>148</sup> [Jørgensen et al., 1997, s. 508]



**Figur 8.7** Oversigt over den mest lempelige administrative praksis for ophævelse af landbrugspligten på baggrund af svar fra landets jordbrugskommissioner.

form i figur 8.7. I figuren har projektgruppen gengivet den laveste fællesnævner, dvs. den mest lempelige praksis. De stillede spørgsmål og tilbagemeldingerne fra de enkelte sekretaria- ter findes i Bilag F.

#### OMRÅDET ER LOKALPLANLAGT TIL BYMÆSSIGE FORMÅL

På dette punkt er der bred enighed mellem landets jordbrugskommissioner. Når et areal er beliggende i et område, der er omfattet af en vedtaget lokalplan, der har overført arealet til byzone, kan landbrugspligten ophæves.

#### OMRÅDET ER KOMMUNEPLANLAGT TIL BYMÆSSIGE FORMÅL, MEN IKKE LOKALPLANLAGT

I denne situation varierer kommissionernes administrative praksis. Nogle kommissioner til- lægger det afgørende vægt, at arealet er beliggende i et område, der er omfattet af en vedtaget lokalplan, og vil således ikke tillade at landbrugspligten ophæves, hvis arealet udelukkende er kommuneplanlagt til bymæssige formål. Andre kommissioner tillader ophævelse af land- brugspligten, hvis kommunen kan bekræfte, at det inden for en 3 årig periode er forventeligt, at der gennemføres en lokalplan for området, samt at området vil være bebygget inden 5 år, mens andre nøjes med at tinglyse deklaration om betingelse af genafhændelse af arealet, hvis det ikke er bebygget inden for 5 år.

#### OMRÅDET ER IKKE KOMMUNEPLANLAGT TIL FORMÅLET

Også i denne situation varierer den administrative praksis. Nogle kommissioner vil tillade ophævelsen af landbrugspligten, hvis arealet er udlagt som et muligt byvækstområde i region- planen, dog på betingelse af at kommunen vil bekræfte, at der inden 3 år kan forventes, at der bliver udarbejdet et kommuneplantillæg og en lokalplan. Derudover stilles der betingelse om tinglysning af deklaration om genafhændelse, hvis arealet ikke er taget i anvendelse til det bymæssige formål inden 5 år. Andre kommissioner nøjes med at tinglyse deklaration om gen- afhændelse, hvis arealet ikke er taget i anvendelse til det bymæssige formål inden 5 år, mens andre kommissioner igen slet ikke vil tillade ophævelse af landbrugspligten i disse områder.

### 8.3 OPSAMLING

I figur 8.8 er vist en oversigt over erhvervelsesbestemmelserne og bestemmelserne vedrørende ophævelse af landbrugspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme til byformål for henholdsvis fysiske personer, juridiske personer og offentlige danske myndigheder.

	Erhvervelse af landbrugs-ejendomme til jordbrugsformål	Erhvervelse af landbrugsejendomme til byformål	Ophævelse af landbrugspligt ved landinspektør-erklæring	Ophævelse af landbrugspligt ved tilladelse efter ansegning
Fysiske personer	§ 12	§ 17, stk. 7, nr. 1	§ 6, stk. 1, nr. 1	§ 7, stk. 2
Juridiske personer	§ 20	§ 21, nr. 5		
Offentlige danske myndigheder	§ 22		§ 6, stk. 1, nr. 1 og 4	

**Figur 8.8** Oversigt over offentlige danske myndigheders, fysiske og juridiske personers erhvervelse af landbrugsejendomme samt ophævelse af landbrugspligt på den erhvervede ejendom.

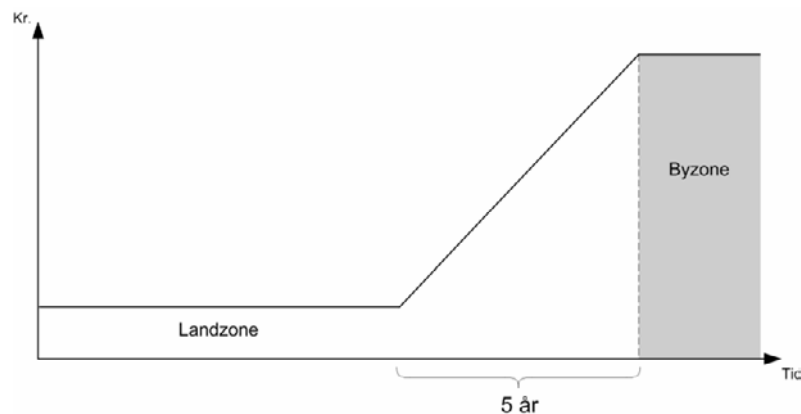
En investor, hvad enten det er en fysisk eller en juridisk person, skal have tilladelse til at erhverve landbrugsejendomme til byformål. Tilladelsen kan opnås, hvis den landbrugsejendom, der ønskes erhvervet er beliggende i byzone, sommerhusområde eller i et område i landzone, der er udlagt til byformål i en endelig vedtaget lokalplan, og hvis realiseringen af byformålet forventes at ske inden 5 år. Er disse betingelser ikke opfyldt, skal erhvervelsen være undtaget af landbrugslovens regler, dvs. landbrugspligten på ejendommen skal ophæves.

Som det er vist i afsnittet om jordbrugskommissionernes administrative praksis, kan landbrugspligten ophæves, når arealet er beliggende i et lokalplanlagt område. Når arealet er beliggende i et område, der ikke er lokalplanlagt, vil jordbrugskommissionerne i det enkelte tilfælde foretage en konkret vurdering for derved at afgøre, om der er jordbrugsmæssige interesser tilknyttet arealet. Er det ikke tilfældet, kan det som hovedregel forventes, at der meddeles tilladelse til ophævelse af landbrugspligten. Tilladelsen betinges af, at arealet bebygges inden for 5 år.

Under hensyn til varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, kan landbrugspligten dermed forventes ophævet, hvis realiseringen af byformålet forventes at ske inden 5 år. Hvis udbygningen forventes at ligge længere fremme i tiden, er der ikke grundlag for, at landbrugspligten ophæves. En investors erhvervelse vil derfor ikke kunne ske til et ikke-jordbrugsmæssigt formål. Det er derfor svært at se, hvordan en investor, hvad enten det er en fysisk eller en juridisk person, skulle kunne erhverve hele eller dele af en landbrugsejendom beliggende i landzone, hvis ikke udbygningen af ejendommen forventes at ske inden 5 år efter erhvervelsen. Set i dette perspektiv kan man spørge, om det er rimeligt, at der kan være for-

ventningsværdi til et areal, der først forventes udbygget efter mere end 5 år, når arealet ikke kan handles til det formål, forventningerne forudsætter? Det må i disse situationer under alle omstændigheder være overordentlig vanskeligt at finde repræsentative handler at sammenligne med. Disse handler kan jo i sagens natur ikke eksistere.

Dette giver anledning til at nuancere den tidligere viste figur 8.2. Tages der højde for, at investorer i form af fysiske og juridiske personer tidligst kan erhverve landbrugsejendomme i landzone 5 år før arealet forventes bebygget, kan der indføres en tidsgrænse på 5 år, som det er gjort i figur 8.9. Dette fører til, at forventningsværdien tidligst bør kunne indtræde 5 år før arealet forventes at overgå til



**Figur 8.9** Forventningsværdiens forløb når det tages i betragtning, at landbrugsejendomme tidligst kan erhverves til byformål 5 år før bebyggelsen forventes opført.

byzone, af den simple årsag, at det ikke tidligere er muligt at handle arealet til dette formål.

At et landzoneareal tidligst kan handles 5 år før arealet forventes at overgå til byzone, er dog kun den halve sandhed. Der gælder nemlig særlige regler for offentlige myndigheder, ligesom det ikke er vanskeligt at forestille sig en metode til at omgå erhvervelsesreglerne i landbrugsloven. Én metode, der kan anvendes til at omgå erhvervelsesreglerne, er erhvervelse ved optionsaftale. Selvom erhvervelsen af landbrugsejendomme til bymæssige formål ikke kan finde sted, med mindre udbygningen af ejendommen er nært forestående, hindrer det dog ikke, at en investor og en ejer af en landbrugsejendom kan indgå aftale om overdragelse af ejendommen. Dette kan eksempelvis ske ved optionsaftaler, der sikrer optionstageren retten til at erhverve optionsgiverens ejendom på ethvert tidspunkt, eller hvis bestemte forhold er opfyldt, f.eks. at ejendommen overføres til byzone. En anden metode til at omgå erhvervelsesreglerne kan f.eks. være, at en investor i samarbejde med en landmand opretter et såkaldt landmandsselskab<sup>149</sup>. Dette kræver som nævnt i Bilag E, at landmanden i selskabet skal opfylde landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser. Dette selskab kan opkøbe landbrugsjord i overensstemmelse med landbrugsloven. Den opkøbte jord skal naturligvis drives landbrugsmæssigt eller bortforpagtes. Efterhånden som der bliver skabt planmæssigt grundlag for byudvikling, kan arealet udstykkes til bymæssige formål.

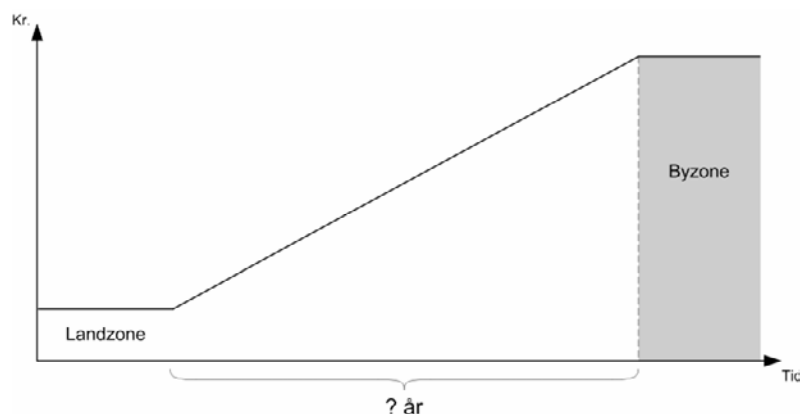
Disse to eksempler på lovlig omgåelse af landbrugslovens bestemmelser vil sandsynligvis kunne resultere i, at der indgås aftaler om overdragelse af landbrugsjord til priser, der overstiger den rent landbrugsmæssige værdi. Det kan derfor tænkes, at aftalerne vil blive påberåbt som værende repræsentative handler i forbindelse med en ekspropriation. Efter projektgruppens overbevisning, bør sådanne 'handler' dog ikke kunne anvendes som repræsentative

<sup>149</sup> Det er dog næppe en særlig udbredt konstruktion, da selskabets øvrige investorer skal være i et vist nærmere familieforhold til landmanden, eller være en pensionskasse/livsforsikringsselskab, jf. LBL § 20.

handler, da 'handlerne' i begge tilfælde må betegnes som spekulationsprægede, da der langt fra er sikkerhed for, at arealerne på et tidspunkt vil blive omfattet af planlægning til bymæssige formål. Den fornuftige køber vil således ikke foretage disse 'handler', og 'handlerne' kan derfor ikke betegnes som repræsentative handler. Endvidere kan en optionsaftale overhovedet ikke betragtes som en handel, da der netop kun er indgået aftale om overdragelse, hvis bestemte betingelser er opfyldt – overdragelsen er ikke sket, og handlen er derfor ikke indgået.

Offentlige myndigheder, herunder kommuner, kan til enhver tid erhverve hele eller dele af landbrugsejendomme uden tilladelse. Hvis arealet er under 2 ha, kan landbrugspligten ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør. Er arealet over 2 ha, skal landbrugspligten ophæves efter samme regler, som gælder for fysiske og juridiske personer. Det vil sige, at en kommune kan erhverve en landbrugsejendom, selv om udbygningen til byformål ikke er aktuel, men landbrugspligten kan ikke ophæves, før udbygningen er aktuel, og tidligst 5 år før udbygningen forventes at ske. I perioden mellem erhvervelse og udbygning skal landbrugsjorden således drives efter reglerne i LBL, f.eks. ved bortforpagtning. Da offentlige myndigheder til enhver tid kan erhverve landbrugsejendomme, er de givet en særstilling i forhold til fysiske og juridiske personer. Det er dermed ikke et spørgsmål om, hvorvidt offentlige myndigheder *kan* erhverve landbrugsejendomme, men rettere *om og hvornår* de er villige til at betale en pris ud over prisen for almindelig landbrugsjord. Offentlige myndigheder er naturligvis ikke frit stillet med hensyn til hvilken pris, de giver for et areal. Kommunerne er f.eks. underlagt kommunalfuldmagten. Har kommunen imidlertid betalt en pris, der overstiger værdien af almindelig landbrugsjord for et areal, kan det ikke udelukkes, at sådanne handler kan udgøre grundlaget for repræsentative handler i forbindelse med en ekspropriation. Dette vil selvfølgelig afhænge af handlens nærmere omstændigheder.

Dermed forsvinder grundlaget for at indføre en tidsgrænse på 5 år for forventningsværdi. Når offentlige myndigheder, herunder kommuner, til enhver tid kan erhverve landbrugsejendomme, og disse handler kan indgå som repræsentative handler i forbindelse med en ekspropriation. Forventningsværdiens forløb kan derfor nuanceres endnu en gang, som det er vist i figur 8.10. Som det er illustreret i figuren, gør offentlige myndigheders særstilling mht. erhvervelse af landbrugsjord, det meget vanskeligt at fastsætte en tidsgrænse for forventningsværdi.



**Figur 8.10** Forventningsværdiens forløb når det tages i betragtning, at kommunerne til enhver tid kan erhverve landbrugsejendomme.



## ANALYSE AF SKEJBY-SAGEN

Anden del af problemformuleringen omhandler den tidligere omtalte Skejby-sag, som vil være genstand for analyse i dette kapitel. Formålet med analysen er at vurdere, om der til det eksproprierede areal, som i dag 14 år efter fortsat ligger uberørt hen, var knyttet en sådan forventningsværdi, samt om denne var tilstrækkeligt dokumenteret. Nedenfor følger et uddybende referat af Skejby-sagen.

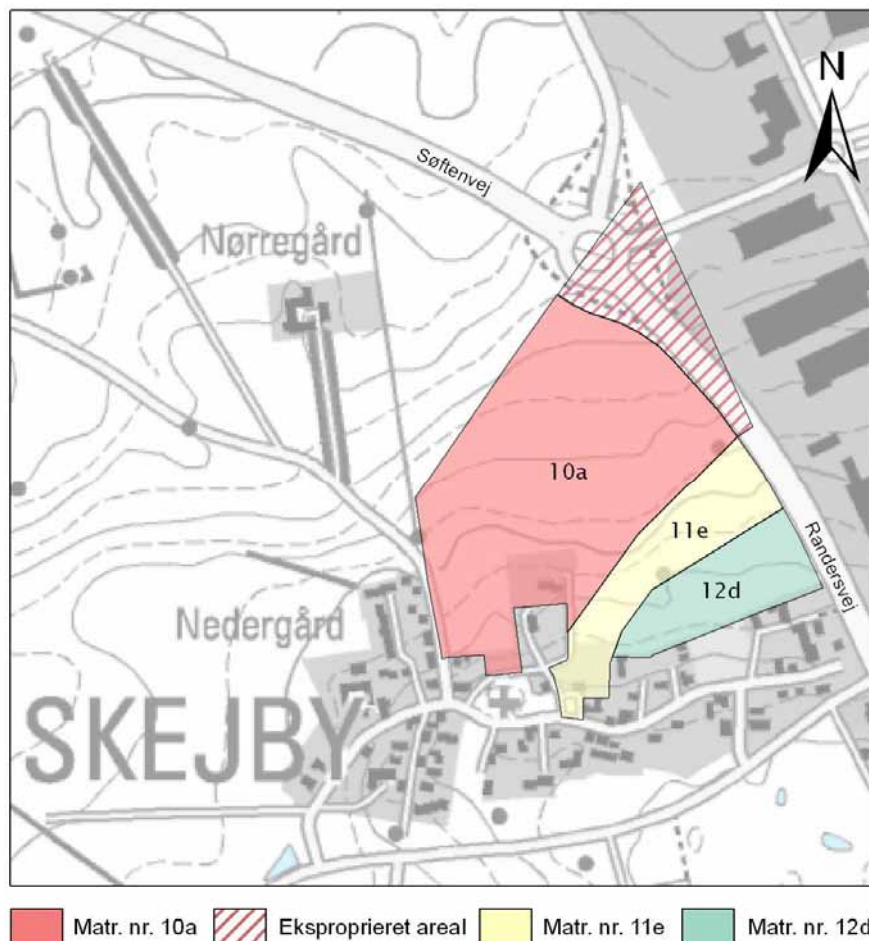
### **U.2001.67H – Skejby-sagen**

I april 1992 foretoges der ekspropriation af en del af en landbrugsejendom tilhørende Margit Kristensen m.fl. til anlæg af en rundkørsel samt forlægning af hovedlandevejen Århus-Randers nær Skejby nord for Århus. Det eksproprierede areal udgjorde 19.780 m<sup>2</sup> af landbrugsejendommen matr. nr. 10a Skejby, Århus Jorder, som havde en samlet størrelse på 100.756 m<sup>2</sup>. Ejendommen var i 1988 erhvervet fra ejernes fader for en sum af 800.000 kr., og ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ligesom ved erhvervelsen beliggende i landzone.

Ejendommen grænsede mod øst op til Randersvej og mod sydvest op til bebyggelsen i det gamle Skejby, se endvidere figur 9.1. Ejendommen havde indtil vedtagelsen af Kommuneplan 1988-1996 alene været forbeholdt til landbrugsmæssige formål. I denne kommuneplans rammedel var ejendommen udlagt til offentlige formål (26.01.09 OF). I den dertilhørende rammebestemmelse fremgik det bl.a., at områdets anvendelse var fastlagt til offentlige formål, erhvervsformål og i begrænset omfang boligformål. Denne anvendelse af ejendommen blev ændret efter vedtagelsen af Århus Kommuneplan 1992-2004, idet ejendommen i kommuneplanens rammedel var udlagt til henholdsvis erhverv og vejformål.

Ejerne nedlagde overfor ekspropriationskommissionen påstand om, at erstatningen af det eksproprierede areal skulle fastsættes ud fra arealernes forventningsværdi. Til understøttelse af dette henviste ejerne til ejendommens naboskab til erhvervsområdet på modsatte side af Randersvej, og ud fra de oplyste priser på erhvervsjord i dette område måtte arealerstatningen ifølge ejerne fastsættes til minimum 150 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ekspropriationskommissionen fandt imidlertid ikke, at erhvervsarealerne, som ejerne havde fremført, kunne benyttes som sammenligningsgrundlag, da der var tale om landbrugsarealer uden aktuelle udviklingsplaner. Kommissionen fastsatte herefter arealerstatningen til 8 kr. pr. m<sup>2</sup> ud fra ejendommens udviklingsmuligheder, men med et fradrag på 30.000 kr. for de fordele, som ekspropriationsindgrebet (rundkørslen) ville medføre.

Kendelsen blev af ejerne anket til taksationskommissionen, der stadfæstede ekspropriationskommissionens afgørelse dog uden at foretage fradrag for fordele. Af taksationskommissionens kendelse fremgik det, at arealerstatningen blev fastsat under hensyn til en vis forventningsværdi, men taksationskommissionen fandt ligesom ekspropriationskommissionen, at 8 kr. pr. m<sup>2</sup> udgjorde fuld erstatning.



**Figur 9.1 Det eksproprierede areals beliggenhed.**

Ejerne indbragte taksationskommissionens kendelse for Vestre Landsret, hvor ejerne fremlagde en række oplysninger om handler med ejendomme i området, varierende i pris fra 13,88 kr. pr. m<sup>2</sup> til 75 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ejerne gjorde over for landsretten gældende, at der ved taksationskommissionerne ikke var ydet fuldstændig erstatning og henviste til syns- og skønsmændenes udtalelser samt den omstændighed, at der pga. ejendommens attraktive beliggenhed nær en hovedfærdselsåre var knyttet en forventningsværdi. Anlægsmyndigheden fremførte, at til trods for at der til det eksproprierede areal var knyttet en forventning om, at det med tiden ville blive inddraget til byzone, så var det på ekspropriationstidspunktet ganske uvist, om dette ville ske.

Derudover blev der ved landsretten afholdt syn og skøn ved to statsautoriserede ejendomsmæglere. De to syns- og skønsmænd vurderede, at handlerne vedrørende matr. nr. 11e samt 12d var de umiddelbart mest sammenlignelige handler. Begrundelsen herfor var den, at der var tale om naboparceller med facade til og let adgang til en større hovedfærdselsåre. Ud fra dette synspunkt vurderede syns- og skønsmændene, at værdien af det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet udgjorde mindst 35 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Af landsrettens dom fremgik det, at der på baggrund af ejendommens beliggenhed nær en hovedfærdselsåre måtte være knyttet en vis forventningsværdi til arealet. Under hensyn til dette samt syns- og skønsmændenes udtalelser og de øvrige handler i området fandt landsretten det ikke sandsynliggjort, at der ved taksationskommissionen var ydet fuldstændig erstatning til ejerne. Landsretten udtalte endvidere, at der ved fastsættelsen af forventningsværdien skulle tages hensyn til den usikkerhed, der på ekspropriationstidspunktet bestod med hensyn til realiseringen af forventningerne knyttet til arealet. Landsretten fastsatte herefter arealerstatningen til 20 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ejerne ankede landsrettens afgørelse til Højesteret, og påstod arealerstatningen fastsat til 35 kr. pr. m<sup>2</sup> i overensstemmelse med syns- og skønsmændenes vurdering. Denne påstand tog Højesteret til følge på baggrund af skønsmændenes forklaring samt kvadratmeterprisen på salg af



sammenlignelige ejendomme i området og fandt, at erstatningen burde fastsættes til 35 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved samtlige instanser var der enighed om, at der til det eksproprierede areal var knyttet en forventningsværdi<sup>150</sup>, hvorfor det alene var størrelsen af denne, uoverensstemmelsen blandt de takserende organer angik. Medvirkende til uoverensstemmelsen imellem domstolene og kommissionernes erstatningsudmåling var de ved domstolene påberåbte handler fra sagsøgerens side samt det udmeldte syn og skøn. Af dommen fremgår det, at flere af de påberåbte handler angik salg af erhvervsgrunde, hvor den eksproprierede ejendom i kommuneplanen var udlagt til offentlige formål. Dette rejser nogle afgørende spørgsmål, som projektgruppen igennem nedenstående analyse af Skejby-sagen vil forsøge at besvare for derved at kunne afgøre, om der var belæg for at tilkende forventningsværdi, og i givet fald om denne måtte udgøre 35 kr. pr. m<sup>2</sup>:

1. Hvilken retlig status havde det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet, og hvilke principper burde erstatningen udmåles efter, når der bortses fra repræsentative salg?
2. Var handlerne af matr. nr. 11e og 12d de to mest repræsentative handler, som syns- og skønsmændene hævdede?
3. Var syns- og skønsmændenes erklæringer og udtalelser dokumenteret tilstrækkeligt?

Til besvarelse af de ovenstående spørgsmål har projektgruppen som tidligere nævnt fået adgang til ekstrakten, der blev anvendt i forbindelse med Højesterets behandling af sagen. Denne vil blive anvendt i dette kapitels analyse.

Den resterende del af kapitlet vil være bygget op omkring de tre ovenstående spørgsmål således, at afsnit 9.1 vil fastlægge det eksproprierede areals retlige status, hvorimod afsnit 9.2 vil behandle de repræsentative salg, som i højesteretsdommen lægges til grund. Derudover vil projektgruppen i afsnit 9.3 undersøge syns- og skønsmændenes erklæringer og udtalelser for at klarlægge, om disse byggede på dokumenterede forhold. Kapitlet afrundes med en samlet vurdering af Skejby-sagen, hvori projektgruppen vil vurdere, hvorvidt der forelå dokumentation, der kunne påvise en erstatning på 35 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## 9.1 AREALREGULERINGSLOVGIVNINGEN

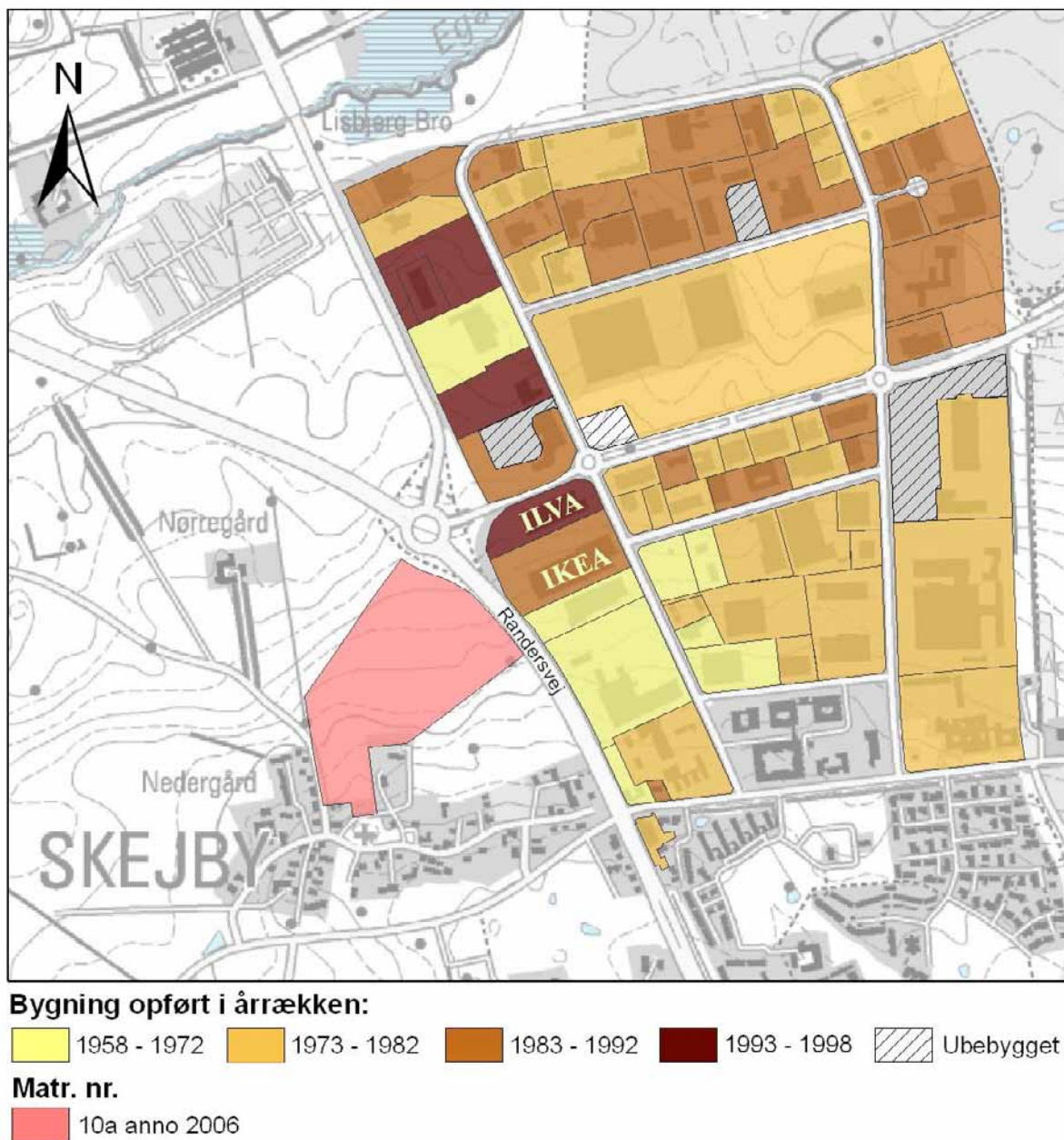
Af højesteretsdommen og af ovenstående referat af denne fremgår det, at der var stor diskussion om det eksproprierede areals udviklingsmuligheder. Ekspropriationskommissionen betegnede arealerne som *'landbrugsarealer uden aktuelle udviklingsplaner'*<sup>151</sup>, hvorimod sagsøgerne henviste til arealets nære tilknytning til erhvervsområdet på modsatte side af Randersvej.<sup>152</sup> Erhvervsområdet var i årene op til ekspropriationen stort set udbygget, idet IKEA

<sup>150</sup> Ekspropriationskommissionen udtalte således, at erstatningen fastsattes *'ud fra ejendommens udviklingsmuligheder'*, ligesom taksationskommissionen fastsatte arealerstatningen *'under hensyn til en vis forventningsværdi'*. Begge kommissioner tilkendte en erstatning på 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.

<sup>151</sup> [U.2001.67H, s. 68]

<sup>152</sup> [U.2001.67H, s. 68]

blev færdigbygget i 1986, og Ilva boligvarehus var under opførelse umiddelbart på den anden side af Randersvej og blev færdigbygget i 1993. Nedenstående figur illustrerer, hvornår bebyggelsen på modsatte side af Randersvej er opført.



**Figur 9.2** Udbygningen af erhvervsområdet på den østlige side af Randersvej. Som det ses af figuren, var erhvervsområdet på tidspunktet for ekspropriationen stort set fuldt udbygget. Figuren er udarbejdet på baggrund af information fra BBR-registeret om årstal for hovedbygningens opførelse.

Ud fra figur 9.2 ses det, at erhvervsområdet på tidspunktet for ekspropriationen stort set var fuldt udbygget. Dette er dog på ingen måde ensbetydende med, at erhvervsudviklingen efterfølgende vil fortsætte på den modsatte side af Randersvej (sagsøgerens ejendom), idet udviklingen er afhængig af den kommunale planlægning. Den kommunale planlægning har således en altafgørende betydning for hvilken forventning, der kan knyttes til arealet samt hvilke handter, der kan karakteriseres som repræsentative (se afsnit 9.2). Der er imidlertid ingen tvivl om det eksproprierede areals zonestatus, idet arealet på intet tidspunkt har været overført til

byzone. Derfor vil projektgruppen nedenfor alene følge det eksproprierede areals planmæssige status igennem de tre kommuneplaner, som omtales i højesteretsdommen: Kommuneplan 1984-1992, 1988-1996 og 1992-2004.

### 9.1.1 KOMMUNEPLAN 1984-1992

I rammedel 1984-1992 for Århus Kommune var sagsøgernes ejendom beliggende i et jordbrugsområde, hvilket fremgår af figur 9.3.



#### 26.00.03 JO:

**Planintentioner:** Det er hensigten at fastholde områdernes anvendelse til jordbrugsformål. Det er endvidere hensigten at sikre et sammenhængende stinet med hensyntagen til jordbrugserhvervet og naturværdierne.

#### Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for de landbrugsmæssige interesser, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmuligheder mest hensigtsmæssigt kan placeres her.
2. Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der inden for området kun opføres og indrettes bebyggelse, som er nødvendigt for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.
3. Der skal sikres et sammenhængende net af stier i princippet som vist i afsnit 2.3.

**Figur 9.3** Oversigtskort over rammeområdeinddelingen for Skejby-Lisbjerg samt rammebestemmelse 26.00.03 JO.<sup>153</sup>

Af kommuneplanens rammebestemmelse ses det, at sagsøgerens ejendom forbeholdtes jordbrugsformål, og der var således intet, der indikerede, at ejendommen i fremtiden forventedes anvendt til eksempelvis erhverv eller andre bymæssige formål. Af kommuneplanens rammedel fremgik det endvidere, at udviklingen skulle koncentreres i området mellem Skejby Landsby og Skejby sygehus (syd for Skejby Landsby) samt området øst for Randersvej, hvor der forventedes udbygning af erhvervs- og boligområderne.

<sup>153</sup> [Århus Kommune, 1984, s. 30]





Det eksproprierede areal var beliggende i rammeområderne 26.01.09 OF og en mindre del i rammeområde 26.01.10 OF, hvilket fremgår af figur 9.4. Hele området nord for Skejby Landsby var dog fortsat beliggende i landzone, men markeret med signatur om, at arealerne forventedes overført til byzone (lodret skravering). I en skrivelse fra Århus Kommune til sagsøgers advokat<sup>155</sup> fremgik det endvidere, at der ikke forelå en rækkefølgebestemmelse, som kunne give en indikation af, hvornår den beskrevne anvendelse forventedes realiseret.<sup>156</sup>

Med Kommuneplan 1988-1996 opstod det planmæssige grundlag for en ændret arealanvendelse og en overgang til byzone.

### 9.1.3 KOMMUNEPLAN 1992-2004

Kommuneplan 1992-2004 blev godkendt til offentlig fremlæggelse 13. januar 1993 og endelig vedtaget 29. september samme år. Kommuneplanen blev således først fremlagt og endeligt vedtaget efter ekspropriationen var blevet foretaget. Af rammedelen fremgik det, at hele området nord for Skejby Landsby stadigvæk var beliggende i landzone, men i kommuneplanen markeret med signatur om, at arealerne forventedes overført til byzone. I kortbilaget til rammedelen var rundkørslen ved Randersvej indtegnet, således at hele det eksproprierede areal var udlagt til vejformål. Den resterende del af matr. nr. 10a var udlagt til erhverv (26.01.13 ER) og havde således ændret anvendelse fra offentlige formål til erhverv. Heller ikke rammedelen i Kommu-

#### **26.01.09 OF og 26.01.10 OF**

**Planintentioner:** Det er hensigten, at området skal anvendes til offentlige formål og erhvervsformål i form af kontorer, forskningsvirksomhed, konference- og undervisningsvirksomhed samt eventuelle boliger tilknyttet hertil. Det er endvidere hensigten, at der skal ske en koordinering af bebyggelsen og landskabsbehandlingen i området med henblik på den fremtidige helhedskarakter set i sammenhæng med det omgivende landskab.

#### **Rammebestemmelser:**

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, erhvervsformål og i begrænset omfang boligformål. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige og private virksomheder, kontorer og institutioner med formål som administration, forskning, konference- og undervisningsvirksomhed samt boliger med særlig tilknytning hertil. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
5. Det skal ved godkendelsen af bebyggelse, terrænbehandling og beplantning på de enkelte ejendomme sikres, at landskabets helhedspræg respekteres og fastholdes med særlig hensyntagen til de omliggende landskabsområder og til Skejby landsby, samt at bebyggelsen med dens tagformer, materialer m.v. er tilpasset dette formål.

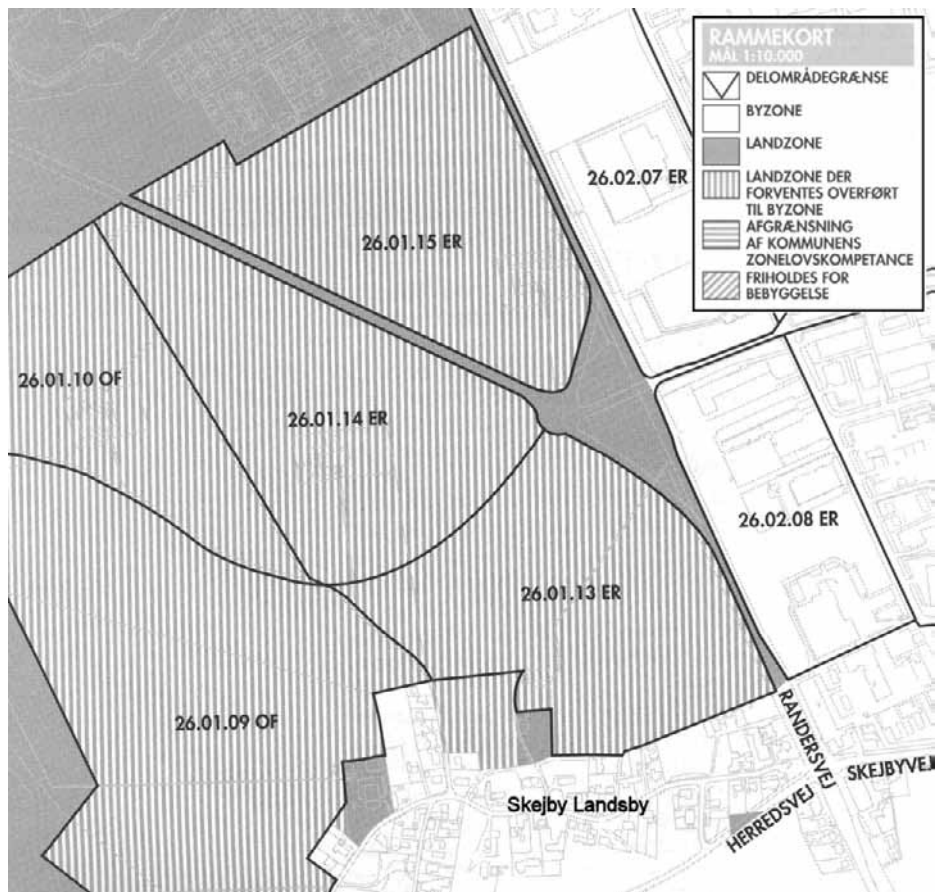
#### **26.01.13 ER**

#### **Rammebestemmelser**

1. Anvendelsen er fastlagt til erhverv i virksomhedsklasse 1 (F.eks. kontorvirksomheder, liberale erhverv, servicevirksomheder, undervisnings- og konferencevirksomheder og hotel) og til lignende offentlige formål. Der kan i tilknytning til den enkelte virksomhed etableres en bolig. Området må ikke anvendes til detailhandel.
2. Maksimal bygningshøjde: 12 m.
3. Maksimal bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom.
4. På ejendomme ud mod motorvejsindføringen skal bebyggelsen opføres med facadevirkning.
5. Bebyggelse, terrænbehandling og beplantning skal tilpasses landskabets helhedspræg under særlig hensyntagen til de omkringliggende naturområder.

<sup>155</sup> [Århus Kommune, 1995]

<sup>156</sup> Ifølge kommuneplanlovens § 3, stk. 3, nr. 10 skulle kommuneplanens rammedel indeholde rækkefølge for udbygningen af arealer til byformål og til sommerhusbebyggelse. Dette krav opfyldte kommuneplanen for Århus Kommune øjensynligt ikke.



Figur 9.5 Rammekort for Skejby-området i Kommuneplan 1992-2004.<sup>158</sup>

neplan 1992-2004 indeholdt en rækkefølgebestemmelse for erhvervsarealerne<sup>157</sup> og gav således ikke en indikation af, hvornår erhvervsarealerne kunne forventes bebygget.

#### 9.1.4 OFFENTLIGT FORMÅL ELLER ERHVERV?

I Skejby-sagen benyttede sagsøgernes advokat i flere sammenhænge Kommuneplan 1992-2004 som dokumentation for, at der til sagsøgernes ejendom var knyttet en betragtelig forventningsværdi. Tidspunktet for værdiansættelsen var dermed meget afgørende for arealets værdi. Som altoverskyggende hovedregel gælder det, jf. afsnit 6.1.4, at det er tidspunktet for ekspropriationens meddelelse, som er afgørende for vurderingen. Den eksakte dato for ekspropriationsmeddelelsen var ifølge sagens dokumenter d. 9. april 1992, og på daværende tidspunkt var det eksproprierede areal omfattet af kommuneplanen for 1988-1996, der udlagde ejendommen til offentlige formål under rammebestemmelserne 26.01.09 OF og 26.01.10 OF.<sup>159</sup> Derfor må denne retlige tilstand være afgørende for værdiansættelsen af arealet.

<sup>157</sup> Lovgrundlaget for Kommuneplan 1992-2004 var ikke ligesom Kommuneplan 1988-1996 kommuneplanloven, men derimod planloven. Planloven var dog en sammenskrivning af flere forskellige love, heriblandt kommuneplanloven og dennes § 3, stk. 3, nr. 10 blev uden ændringer indskrevet som planlovens § 11, stk. 5, nr. 10. Derfor var det også et lovkrav, at rammedelen efter 1992 blev suppleret med en rækkefølgebestemmelse.

<sup>158</sup> [Århus Kommune, 1993, s. 38]

<sup>159</sup> [Århus Kommune, 1995, s. 1f.]

Tidligere i denne rapport har projektgruppen beskæftiget sig med den særlige situation, som opstår, når der skal fastsættes en erstatning for et areal, som er udlagt til offentlige formål, jf. afsnit 6.1.1. Situationen er som bekendt den, at det pågældende areal udgår af markedet og således ingen handelsværdi har. Derfor har praksis indrettet sig således, at erstatningen fastsættes efter de muligheder og forventninger, som var tilknyttet arealet, inden det blev udlagt til offentlige formål. Skulle dette erstatningsprincip følges, ville det være retstilstanden fra Kommuneplan 1984-1992, som ville udgøre grundlaget for erstatningsudmålingen. Dette ville som udgangspunkt betyde, at erstatningen skulle udmåles svarende til den lokale pris på almindelig landbrugsjord.

Spørgsmålet er imidlertid, hvorvidt rammeområde 26.01.09 OF og dets bestemmelser i Kommuneplan 1988-1996 i realiteten kunne betegnes som et offentligt formål i ordets egentlige betydning. Af rammebestemmelserne (jf. afsnit 9.1.2) fremgår det, at området forbeholdtes offentlige formål, erhverv og i begrænset omfang boliger, og der var givet mulighed for bl.a. private virksomheder til indretning af kontor m.m. Der var med andre ord ikke taget stilling til den konkrete arealanvendelse. Kommunen havde så at sige ladet alle døre stå åbne. Der var dermed ikke tale om et 'almindeligt' offentligt formål, som typisk kan være parkeringspladser, rekreative områder eller sportspladser. Området havde formentlig stadig en interesse og en værdi for det private marked, idet rammebestemmelsen tillod opførelse af erhvervsbyggeri i form af kontorbygninger, hvilket ikke ville være tilfældet, såfremt området var udlagt til rekreative formål.

Efter gennemførelsen af ekspropriationen ændredes der i Kommuneplan 1992-2004 på områdebetegnelsen, således at restejendommen derefter var beliggende i et område udlagt til erhverv (figur 9.5). Sammenholdes rammebestemmelserne 26.01.09 OF og 26.01.13 ER, så ses det tydeligt, at der ikke er den store forskel at spore. Rammebestemmelserne åbnede mulighed for etablering af virksomheder i klasse 1, svarende til kontorvirksomhed og liberale erhverv, hvilket også var en del af planintentionerne, da ejendommen var omfattet af 26.01.09 OF. Også den maksimale bygningshøjde var uændret, ligesom bebyggelsesprocenten stadig ikke måtte overstige 40 %. Der var meget begrænset forskel på ejendommens udnyttelsesmuligheder, hvad enten den var beliggende i rammeområde 26.01.09 OF i Kommuneplan 1988-1996 eller rammeområde 26.01.13 ER i Kommuneplan 1992-2004. Dette er efter projektgruppens opfattelse dog ikke ensbetydende med, at det eksproprierede areal var sammenligneligt med erhvervsområderne på modsatte side af Randersvej, som var erhvervsområder, hvor der kunne tillades helt op til virksomhedsklasse 6<sup>160</sup>. Alligevel mener projektgruppen, at til trods for at arealet på ekspropriationstidspunktet reelt var udlagt til offentlige formål<sup>161</sup>, har markedet utvivlsomt haft en vis interesse for området, og dermed må arealet også have været tilknyttet en forventningsværdi.

Ovenfor blev den retlige status på ekspropriationstidspunktet klarlagt, og derfor kan det virke ganske uforståeligt, hvilken rolle rammedelen for 1992-2004 spiller for hele sagen. Sagsøgerens advokat benyttede i stor udstrækning kommuneplanen som dokumentation for, at det eks-

<sup>160</sup> Virksomhedsklasse 6 rummer virksomheder, der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Eksempler på sådanne er savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

<sup>161</sup> Hvilket må anses for værende lidt af en misvisende betegnelse.

proprierede areal var sammenligneligt med erhvervsarealerne på modsatte side af Randersvej, og derved påvirkede værdiansættelsen i opadgående retning.<sup>162</sup> Det bør dog understreges, at det eksproprierede areal på intet tidspunkt havde været reserveret til erhvervsformål<sup>163</sup>, hverken før eller efter ekspropriationen – idet det alene var restejendommen, som efter ekspropriationen ændrede status til erhverv. Benyttelsen af 'fremtidige planændringer' som dokumentation for forventningsværdier må i nærværende sag tillige betegnes som noget problematisk. Ejendommen var i år 2000 (da sagen var for Højesteret), nemlig stadig helt ubebygget og blev stadig anvendt til landbrugsmæssige formål, ligesom der heller ikke på daværende tidspunkt forelå en lokalplan for området<sup>164</sup>, som indikerede, at der skulle være en interesse for opførelse af erhverv på den vestlige side af Randersvej. Det undrer derfor projektgruppen, hvorfor Kommuneplan 1992-2004 bliver benyttet som dokumentation for forventningsværdien, idet denne først var gældende efter ekspropriationen samt det faktum, at det eksproprierede areal i denne var udlagt til vejformål.

### 9.1.5 FRADRAG FOR FORDELE

Vejlovens § 51, stk. 2<sup>165</sup> hjemler muligheden for afkortning i ekspropriationserstatningen for de fordele, som ekspropriationsanlægget tilfører restejendommen. I ekspropriationskommissionens kendelse foretoges der fradrag for fordele på 30.000 kr., idet kommissionen var af den opfattelse, '(...) at der med tiden vil kunne tilsluttes yderligere en vej fra vest med en placering henover eller tæt på denne ejendom.'<sup>166</sup> Dette fradrag blev af de højere instanser underkendt bl.a. som følge af usikkerheden om den fremtidige udvikling samt tidspunktet herfor. Projektgruppen kan helt og holdent tilslutte sig, at et fradrag for en mulig tilslutning af en vej til rundkørslen ikke bør foretages i denne situation, bl.a. fordi vejen ikke eksisterer. Alligevel er det muligt at argumentere for, at restejendommen med den nye rundkørsel samt forlægningen af Randersvej opnår en sådan fordel, at dette bør komme til afkortning i den samlede ekspropriationserstatning. Sagsøgerens advokat berørte indirekte dette synspunkt, idet han over for domstolene anførte følgende:

*'Under hensyn til ejendommens attraktive beliggenhed i et udviklingsområde nær Århus og med umiddelbar adgang til en hovedfærdselsåre er der – sammenlignet med værdien af andre tilsvarende ejendomme – ikke ydet fuld erstatning ved den af Taksationskommissionen fastsatte pris på 8 kr. pr. m<sup>2</sup>. At der kunne knyttes en større forventningsværdi til ejendommen understreges af, at matrikel nr. 10a ved Kommuneplan 1992-2004 ændrede planmæssig status til at være omfattet af et område bestemt for erhvervmæssige formål.'*<sup>167</sup>

Sagsøgers advokat fremførte med ovenstående udtalelse, at anlæggelsen af rundkørslen samt forlægningen og udbygningen af Randersvej havde resulteret i, at der var knyttet en større

<sup>162</sup> [U.2001.67H, s. 67ff.]

<sup>163</sup> I hvert fald ikke i ordets direkte forstand.

<sup>164</sup> Pr. 22. juni 2006 er området nord for Skejby Landsby endnu ikke blevet lokalplanlagt. Området er stadig i den gældende kommuneplan udlagt til erhvervsformål.

<sup>165</sup> Vejlovens § 51, stk. 2: 'Ved erstatningens fastsættelse bliver heri at afkorte den forøgelse i værdi, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå. Som følge heraf kan erstatningen helt bortfalde, når den af vejbestyrelsen påtænkte foranstaltning skønnes at ville medføre større fordel for ejeren end det tab, der påføres ham ved foranstaltningen.'

<sup>166</sup> [U.2001.67H, s. 69]

<sup>167</sup> [U.2001.67H, s. 71]



forventning til arealet (herunder matr. nr. 10a), hvilket Kommuneplan 1992-2004 var dokumentation for, idet arealet her var udlagt til erhvervsformål. Sagsøgers advokat tilskrev med andre ord udbygningen af Randersvej som årsagen til, at arealerne blev attraktive i forhold til erhverv. Hvis det er korrekt, at kommunens planlægning pga. forlægningen af Randersvej, ændredes fra værende offentlige formål til erhverv, så må restejendommen på de ca. 8 ha antageligt også have opnået en sådan værdiforøgelse, som oversteg de 296.700 kr., som Højesteret tilkendte sagsøgeren.

Spørgsmålet er imidlertid, om praksis tidligere har lagt en lignende fortolkning af vejlovens § 51, stk. 2 til grund. I 'fradrag for fordele'-terminologien må forlægningen af Randersvej karakteriseres som værende en generel fordel, dvs. en fordel som også ejendomme beliggende uden for ekspropriationsfeltet opnår.<sup>168</sup> Hvorvidt vejloven hjemler ret til fradrag for fordele, som også andre ejendomme opnår, blev afprøvet ved den principielle sag U.1970.135H<sup>169</sup>. Højesteret udtalte i den sammenhæng: *'Den værdiforøgelse af restejendommen, der skyldes vejanlægget findes (...), at måtte komme til afkortning i den af appellanterne tilkommende erstatning, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget (...).'*<sup>170</sup>

Ovenstående udtalelse fra Højesteret er dog ikke ensbetydende med, at der i ekspropriationserstatningen bør foretages afkortning for enhver fordel. Friis Jensen peger bl.a. på det forhold, at vejforbindelser, der kommer en hel egn til gode, ikke som udgangspunkt bør resultere i afkortning i erstatningen.<sup>171</sup> Der er ingen tvivl om, at forlægningen af Randersvej kommer andre end sagsøgerne til gode – eksempelvis erhvervsområderne på den østlige side af Randersvej. Alligevel må det formodes, at de ubebyggede ejendomme med facade mod Randersvej har opnået en særlig fordel, idet facadegrundene ud til en hovedfærdselsåre (som sagsøgers advokat ganske rigtigt bemærker) er de mest eftertragtede. I U.1970.135H blev der, jf. fodnote 169, alene foretaget afkortning i erstatningen for den del af arealet (15 m af den 22 m brede vej), som havde været nødvendigt for at opnå fordelene. Afgørende i Skejby-sagen må derfor være, om det er udbygningen af Randersvej, der forårsager den ændrede anvendelse. At det er muligt at foretage fradrag for så almene fordele, som projektgruppen ovenfor beskriver, vidner U.1998.1497H<sup>172</sup> om. I denne sag udtalte Højesteret: *'Den forventningsværdi, som på ekspropriationstidspunktet var knyttet til arealet, må (...) anses for en direkte følge af motor-*

<sup>168</sup> [Friis Jensen, 1986, s. 206]

<sup>169</sup> Sagen omhandlede ekspropriation til et større vejanlæg nær Odense. Området og den pågældende ejendom blev i forbindelse med ekspropriationen overført til inderzone og udlagt til industriområde. Vejforlægningen havde bl.a. til formål at skaffe vejadgang til de sydligere beliggende ejendomme. Anlægsmyndigheden mente, at erstatningen helt måtte bortfalde, idet der fandtes tilført ejendommen en så væsentlig værdiforøgelse, at denne langt ville overstige beløbet fra arealafståelsen. Det blev fra grundejerens side anført, at han ikke havde interesse i anlæg af en gennemgående vej med en bredde på 22 m og 4 kørebaner med midterrabat, men at en vej med en bredde på 15 m ville være tilstrækkeligt. Højesteret udtalte, at ejendommens værdistigning dels var en følge af vejanlægget, og dels at ejendommen blev overført til inderzone. Værdiforøgelsen skabt af vejanlægget fandt Højesteret måtte komme til afkortning i den samlede erstatning, uanset om også andre ejendomme havde opnået værdistigning som følge af anlægget. Afkortningen kunne dog kun foretages, i det omfang vejanlægget havde været nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykkes og bebygges på en hensigtsmæssig måde. Vejen blev som bekendt anlagt med en bredde på 22 m i stedet for 15 m, og denne ekstra bredde medførte ingen fordel for restejendommen, hvorfor der ikke blev foretaget afkortning heraf.

<sup>170</sup> [U.1970.135/2H, s. 142]

<sup>171</sup> [Friis Jensen, 2001, s. 66]

<sup>172</sup> Dommen er beskrevet i afsnit 7.1.2.

*vejens anlæg og placering. Der er derfor ikke grundlag for at imødekomme kravet om tillæg for forventningsværdi’.*<sup>173</sup>

I Skejby-sagen var det som bekendt ikke fradrag for fordele, der var kernen i sagen, men derimod arealerstatningen for det eksproprierede areal, der var tvist omkring. Projektgruppen anser det da heller ikke for sandsynligt, at Højesteret ville have givet medhold i en afkortning i erstatningen, dels pga. den meget almene fordel som forlægningen af Randersvej har karakter af, dels fordi det er en håbløs opgave at dokumentere, at det var vejanlægget, som skabte den ændrede anvendelse. Dertil kommer, at der allerede inden forlægningen eksisterede et stort erhvervsområde på modsatte side af Randersvej.

## 9.2 REPRÆSENTATIVE HANDLER

I dette afsnit vil projektgruppen gå i detaljer med de under sagen påberåbte repræsentative ejendomshandler for at klarlægge, om disse handler med rimelighed kunne lægges til grund for erstatningsfastsættelsen. Den følgende undersøgelse er inddelt efter de enkelte handler:

- Matr. nr. 3a m.fl., Skejby, Århus Jorder
- Matr. nr. 11e, Skejby, Århus Jorder
- Matr. nr. 12d, Skejby, Århus Jorder
- Matr. nr. 26b m.fl., Lisbjerg, Århus Jorder

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med sagens forberedelse var inddraget fire andre handler, som dog, allerede inden sagen kom for retten, blev sorteret fra, fordi de ikke var repræsentative<sup>174</sup>. Disse handler vil ikke blive nærmere berørt i det følgende. I Bilag G findes et oversigtskort, der viser de for sagen væsentlige ejendomme.

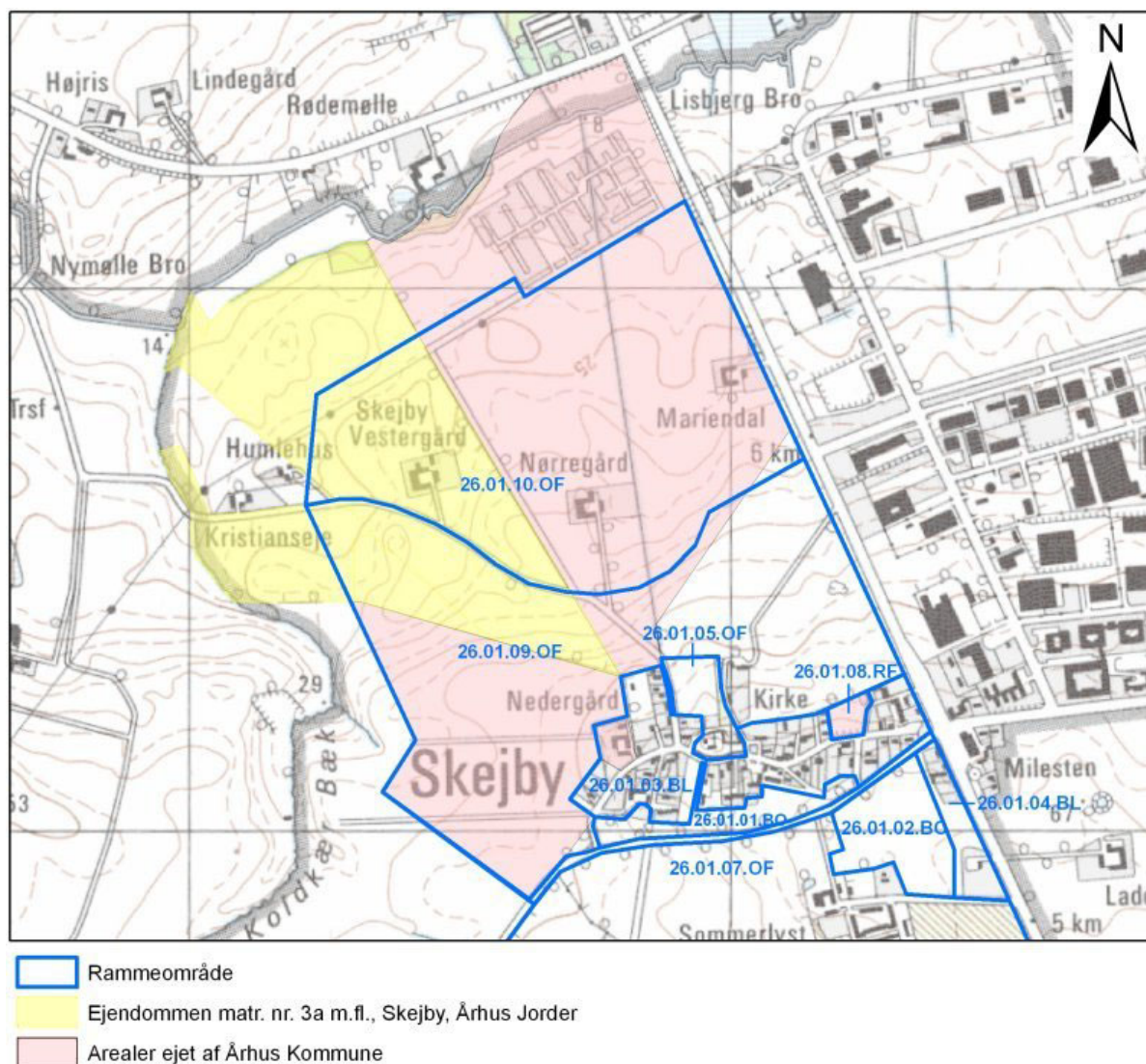
### 9.2.1 MATR. NR. 3A M.FL., SKEJBY, ÅRHUS JORDER

Den 1. juni 1990 erhvervede Århus Kommune ejendommen Skejby Vestergård, matr. nr. 3a m.fl. i alt ca. 31,1 ha, til en samlet værdi af 6 mio. kr. Cirka 17,3 ha af ejendommen var omfattet af kommuneplanens rammedel (henholdsvis 26.01.09 OF og 26.01.10 OF), se figur 9.6. Denne del af ejendommen var udlagt til offentlige formål, og en del af dette areal var omfattet af rammeområde 26.01.09 OF ligesom tilfældet var for den eksproprierede ejendom, mens den resterende del af ejendommen var udlagt til landbrugsformål. Der kan således trækkes paralleller mellem denne ejendom og den eksproprierede.

---

<sup>173</sup> [U.1998.1497H, s. 1503]

<sup>174</sup> Handlerne blev frasorteret af forskellige årsager herunder særligt, at arealerne lå i byzone eller var lokalplanlagt.



**Figur 9.6 Matr. nr. 3a og rammeområdernes placering samt de af Århus Kommune ejede ejendomme.**

Ifølge en skrivelse fra Magistratens 2. afdeling til Århus Byråd d. 30. maj 1990<sup>175</sup> fremgår det, at den tilbudte købesum fremkom ved følgende regnestykke:

Areal i rammeområde, ca. 173.000 m <sup>2</sup> á 30 kr.	5.190.000 kr.
Rent jordbrugsareal, ca. 134.600 m <sup>2</sup> á 4 kr.	538.400 kr.
Bygninger	271.600 kr.
I alt	6.000.000 kr.

Af denne prisopstilling kan uddrages to ganske interessante oplysninger; Prisen på jord i rammeområde 26.01.09 OF, som kan sammenlignes med det eksproprierede areal, og prisen på rent jordbrugsareal, som kan sammenlignes med taksationskommissionens erstatning, der ifølge stævningen udgjorde landbrugsjordsprisen.<sup>176</sup>

<sup>175</sup> [Århus Kommune, 1990 (B), s. 2]

<sup>176</sup> I landsretsstævningen fremhævede sagsøgers advokat, at den erstatning, som ekspropriations- og taksationskommissionen tilkendte ekspropriaten, svarede til prisen på landbrugsjord i området: 'Der er imidlertid tale om, at ren landbrugsjord i området handles til kr. 8,00 pr. m<sup>2</sup>'. [Baller, 1995, s. 4] Denne påstand fremlagdes der dog ingen dokumentation for. Den egentlige landbrugsjordspris i området var 4-5 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Eftersom 17 ha af ejendommens areal lå i samme rammeområde som den eksproprierede ejendom, var sammenligningsgrundlaget acceptabelt, for så vidt angik arealernes retlige status. Spørgsmålet må herefter være, om den prissammensætning, der fremgår ovenfor, kan anses som rimelig. En lignende prissammensætning fremgår ikke af skødet, hvor kun den samlede salgspris på 6 mio. kr. er nævnt.

Umiddelbart forekommer værdien af bygningerne på 271.600 kr. at være lav. I den samme skrivelse til byrådet fremgår det, at den *'seneste offentlige vurdering er 1.700.000 kr., hvoraf forskelsværdien, her = bygningsværdi, udgør 1.062.000 kr.'* Udregnes kvadratmeterprisen for rammeområdet med denne bygningsværdi samt en fastholdt pris for landbrugsarealet på 4 kr. pr. m<sup>2</sup> og den samlede pris på 6.000.000 kr. fremkommer følgende pris:

Købesum	6.000.000 kr.
- Rent jordbrugsareal, ca. 134.600 m <sup>2</sup> á 4 kr.	538.400 kr.
- Bygninger	1.062.000 kr.
Areal i rammeområde, ca. 173.000 m <sup>2</sup>	4.399.600 kr.

Det giver en kvadratmeterpris på ca. 25,5 kr. for de 17,3 ha areal i rammeområdet.

I skødets § 6 fremgår følgende: *'Af hensyn til Stempelovens § 34 A erklæres, at ejerboligandelen (stuehuset med tilhørende grund og have) af den samlede købesum på 6.000.000,00 kr. udgør 1.637.650,00 kr., medens erhvervsandelen andrager 4.362.350,00 kr.'*<sup>177</sup> Hvis det antages, at erhvervsandelen andrager de nævnte ca. 4,3 mio. kr., må denne sum dække over arealet i rammeområdet, arealet der er udlagt til ren landbrugsdrift samt de for driften nødvendige bygninger. Eftersom driftsbygningerne ikke på baggrund af de tilgængelige oplysninger med rimelighed kan prisansættes, må regnestykket herefter blive følgende:

Erhvervsandelen	4.362.350 kr.
- Rent jordbrugsareal, ca. 134.600 m <sup>2</sup> á 4 kr.	538.400 kr.
- Driftsbygninger	0 kr.
Areal i rammeområde	3.823.950 kr.

Det giver en kvadratmeterpris på ca. 22 kr. for rammeområdearealet, og herfra bør trækkes driftsbygningernes værdi, der er udeladt i ovenstående.

Det fremgår af de to opstillede beregninger, at en kvadratmeterpris på 30 kr. pr. m<sup>2</sup> for arealet i rammeområde er højt sat. Dette kan skyldes, at formålet med skrivelsen til byrådet må være at overbevise byrådet om, at det vil være fornuftigt at foretage opkøbet. Det er sandsynligt, at byrådet vil være mere indforstået med at betale 30 kr. pr. m<sup>2</sup> for et areal, der indgår i kommuneplanens rammebestemmelser, end man vil være med at betale 1 mio. kr. for ejendommens bygninger, der ifølge skrivelsen<sup>178</sup> ikke havde nogen værdi for kommunen.

Den prissammensætning, der fremgår af kommunens skrivelse, må således anses som konstrueret og kan som sådan ikke lægges til grund for vurderingen af handlens repræsentative karakter. Der er dog ikke noget i vejen for, at den samlede købesum på 6.000.000 kr. lægges

---

<sup>177</sup> [Århus Kommune, 1990 (C), s. 1]

<sup>178</sup> [Århus Kommune, 1990 (B), s. 2]

til grund for erstatningsfastsættelsen, men da handlen både omfatter arealer inden for og uden for kommuneplanens rammebestemmelser, og der til forskel fra det eksproprierede ligeledes er tale om et areal med bygninger, er det kompliceret for ikke at sige umuligt, at bruge den samlede handelspris til at fastsætte erstatningen.

Kan Århus Kommune anses som værende en 'fornuftig køber'? Jf. figur 9.6 ejede kommunen allerede de omkringliggende ejendomme, som ligeledes var omfattet af rammebestemmelserne, og kommunen havde derfor særlig interesse i at erhverve de resterende arealer for derved at have fuld kontrol med området inden en eventuel lokalplanlægning påbegyndtes. Dette forhold kan tænkes at have påvirket prisen i opadgående retning for at sikre en frivillig aftale med lodsejeren. Forholdet findes dog ikke tilstrækkeligt til at kunne antage, at kommunen ikke kan betegnes som en fornuftig køber.

Med hensyn til prisen for landbrugsarealet viser handlen, at erstatningen på 8 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke kan betragtes som den rent jordbrugsmæssige pris for jorden. Handlen blev indgået to år før ekspropriationen, og det er næppe realistisk at tro, at prisen på landbrugsjord skulle være fordoblet på to år.

Selvom der i dommen og flere af de til sagens forberedelse indsamlede dokumenter omtaltes en samlet kvadratmeterpris på ca. 14 kr., kan denne ikke tillægges betydning, da en gennemsnitspris for arealer, der er udlagt til to forskellige formål ikke prismæssigt kan sammenlignes med et areal, der kun er udlagt til det ene formål.

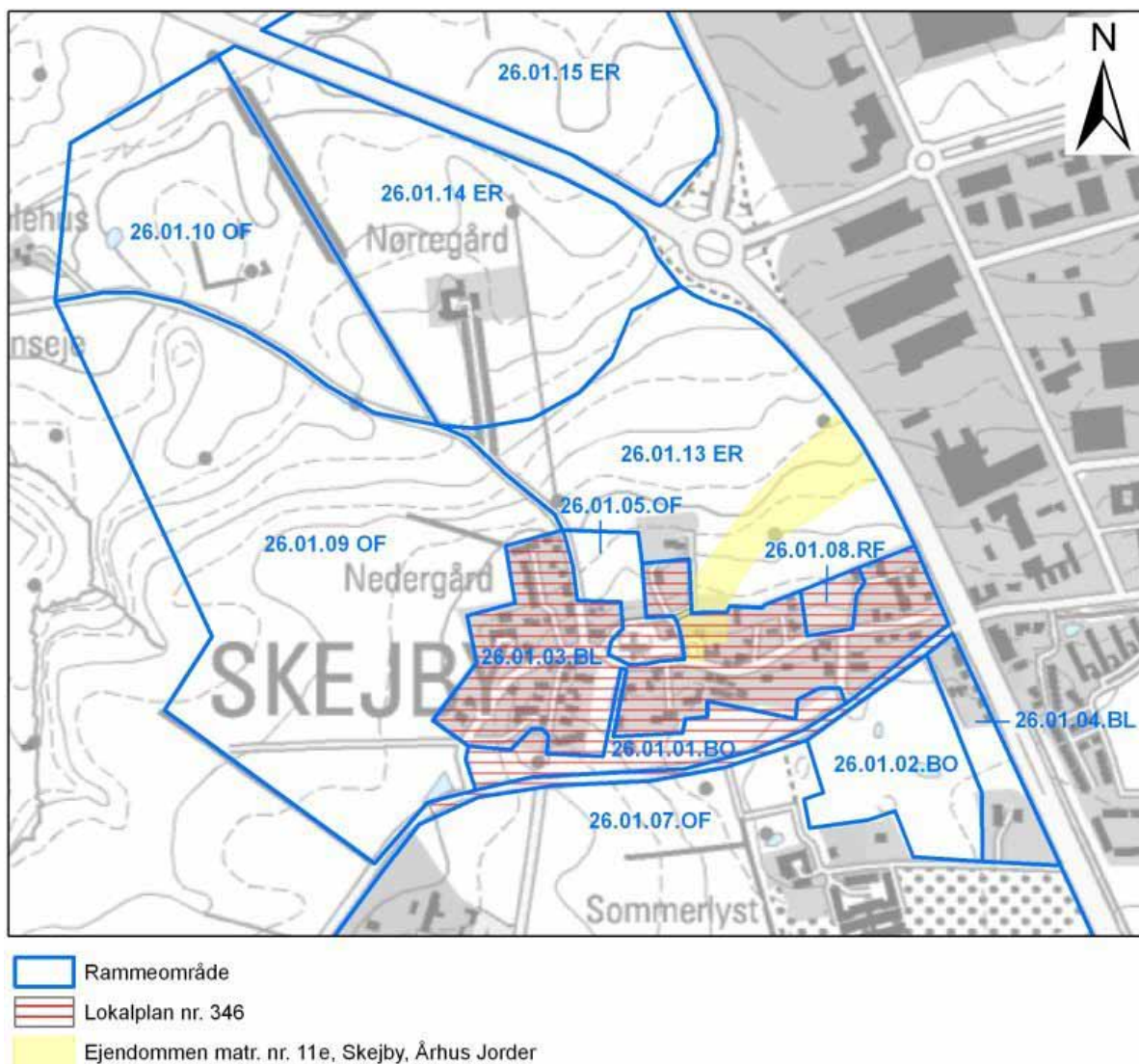
Alt i alt finder projektgruppen ikke, at kommunens køb af matr. nr. 3a m.fl. var direkte anvendeligt som repræsentativ handel på baggrund af de betragtninger, der blev gjort mht. pris-sammensætningen. Alligevel indikerer handlen, at Århus Kommune var villig til at betale mere end den rent jordbrugsmæssige værdi.

### **9.2.2 MATR. NR. 11E, SKEJBY, ÅRHUS JORDER**

Matr. nr. 11e grænsede op til den eksproprierede ejendoms sydøstlige skel og henlå ligeledes som landbrugsareal. Ejendommen blev handlet til en samlet værdi af 1.340.044 kr. med overtagelse pr. 1. januar 1996. På ekspropriationstidspunktet var dette areal underlagt den samme planlægning som den eksproprierede ejendom, men på tidspunktet for handlen – ca. 3½ år efter ekspropriationen – var størstedelen af området udlagt til erhvervsområde (26.01.13 ER) i kommuneplanrammerne, jf. afsnit 9.1.3. Som det dog fremgår af afsnit 9.1.4, var forskellen på rammebestemmelserne 26.01.09 OF og 26.01.13 ER svære at få øje på, og denne forskel kan derfor ikke betyde, at 11e ikke kan anvendes til sammenligning.

En mindre del af ejendommen var ligeledes underlagt lokalplanbestemmelserne for landsbyen Skejby, der havde karakter af en bevarende lokalplan. Det var kun ejendommens sydligste del bestående af beboelse og tilhørende have, der var omfattet af lokalplanen og derved inddraget i byzone, se figur 9.7.



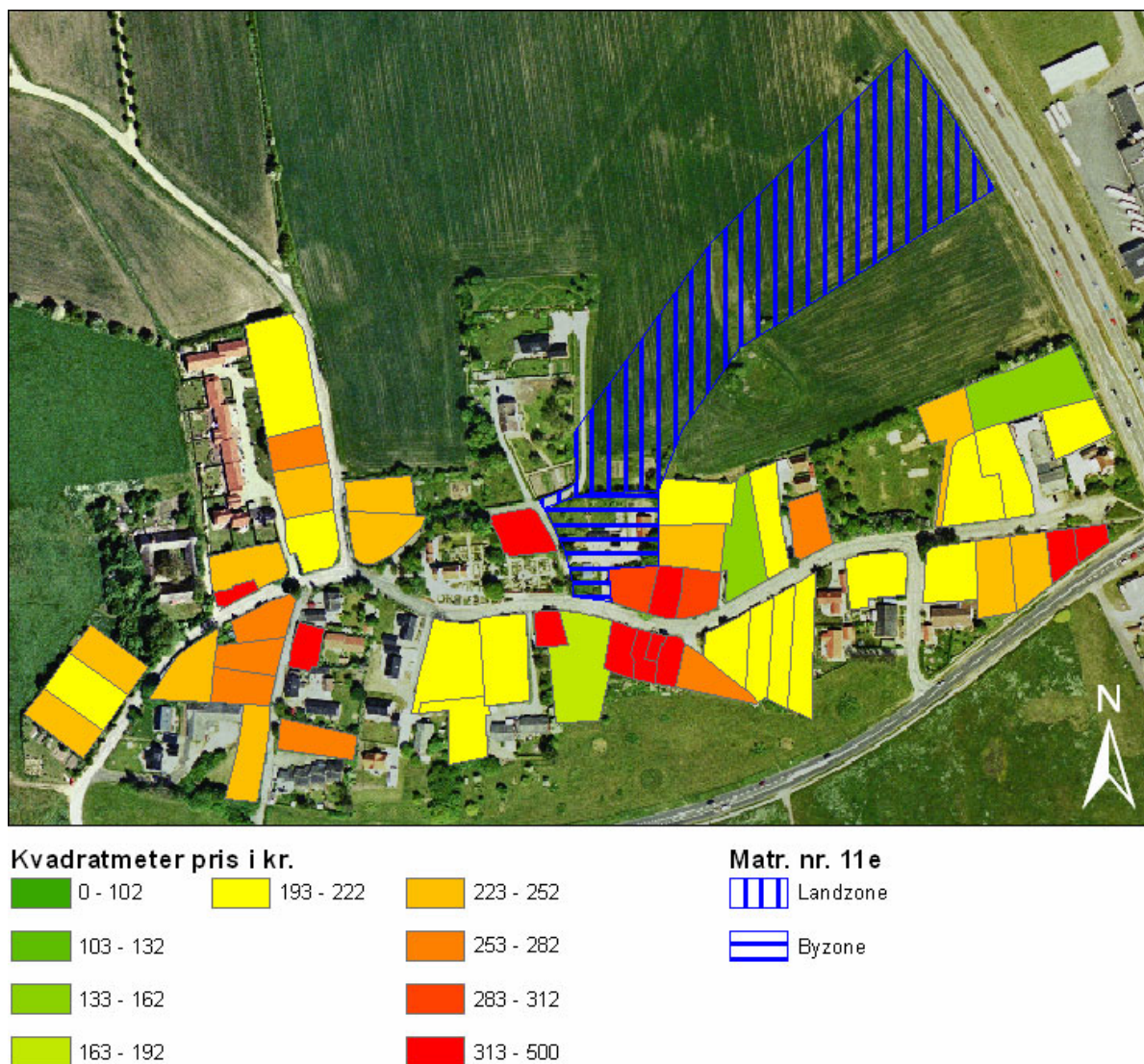


**Figur 9.7 Matr. nr. 11e og rammeområdernes placering samt lokalplan nr. 346's udstrækning.**

Der er væsentlig forskel på værdien af arealer, der alene er kommuneplanlagt og arealer, der er lokalplanlagt, ligesom der er forskel på værdien af et kommuneplanlagt areal med forskellige anvendelsesmuligheder. Den samlede handelspris for ejendommen må derfor opdeles i en pris for landzonejorden og en pris for byzonejorden for at kunne danne sammenligningsgrundlag. Ifølge skønsmændene var værdien af landzonearealet 40 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er uvist, hvor denne værdi stammer fra, da den hverken er dokumenteret i skødet eller i andre af de til sagen hørende dokumenter – herunder skønsrapporten. Det må derfor være rimeligt at forholde sig kritisk til denne kvadratmeterpris og undersøge om det overhovedet er en realistisk kvadratmeterpris for landzonearealet i forhold til ejendommens samlede salgspris.

Ejendommens samlede areal var ifølge skødet 22.898 m<sup>2</sup>. Heraf var 1.170 m<sup>2</sup> eksproprieret, hvilket sælger havde modtaget erstatning for, og det må således antages, at køber ikke har betalt for dette areal. Den del af 11e, der var beliggende i byzone, er senere udstykket i matr. nr. 11i og 11k, der ifølge matriklen har et areal på henholdsvis 1.949 m<sup>2</sup> og 859 m<sup>2</sup>. Det betyder, at det samlede byzoneareal af 11e må have haft en størrelse på 2.808 m<sup>2</sup>. Landzonearealet af 11e har således været 18.920 m<sup>2</sup>. Ved en kvadratmeterpris på 40 kr. har den samlede værdi af landzonearealet således været 756.800 kr., mens byzonearealets værdi har været

583.244 kr. eller ca. 207 kr. pr. m<sup>2</sup>. For at vurdere om denne kvadratmeterpris var realistisk på tidspunktet for salget, må denne sammenlignes med naboejendommenes værdi på samme tidspunkt. Af figur 9.8 fremgår kvadratmeterprisen for beboelsesejendomme i Skejby Landsby efter den offentlige vurdering i 1996.



**Figur 9.8 Den offentlige ejendomsvurdering anno 1996 omregnet til kvadratmeterpriser for beboelsesejendomme i Skejby Landsby.<sup>179</sup>**

Det fremgår af figuren, at en stor del af beboelsesejendommene i Skejby Landsby havde en kvadratmeterpris på omkring 200 kr., mens en mindre del havde priser, der lå over dette niveau. Der er således ikke herved grund til at afvise kvadratmeterprisen på byzonejorden. Det er derimod værd at bemærke, at kvadratmeterprisen er udregnet ud fra den antagelse, at bygningen på ejendommen har været værdiløs, hvilket næppe var tilfældet, eftersom bygningen ifølge skødet var i udmærket stand. Bygningens værdi bør naturligvis indgå i regnestykket. Værdien må være indeholdt i ejendomsværdien eksklusiv grundværdien.

<sup>179</sup> Det skal bemærkes, at de ejendomme, der ikke er medtaget, er frasortet, enten fordi de ikke blev vurderet i 1996, eller fordi de af andre årsager ikke kan anvendes til sammenligning, eksempelvis fordi de ikke er beboelsesejendomme. Vurderingen stammer fra OIS, hvor de historiske vurderinger ikke går længere tilbage end 1996.

Ejendomsvurdering	620.000 kr.
Heraf grundværdi	189.400 kr.
Differens	430.600 kr.

Et forsigtigt bud på bygningernes værdi vil således kunne sættes til 200.000 kr. Udregnes kvadratmeterprisen på landzonearealet herefter med denne bygningsværdi og en pris for byzonejorden på 200 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket ifølge figur 9.8 må være et realistisk bud, ser regnestykket således ud:

Handelspris	1.340.044 kr.
- Bygningsværdi	200.000 kr.
- 2.808 m <sup>2</sup> byzonejord á 200 kr. pr. m <sup>2</sup>	561.600 kr.
Samlet værdi for 18.920 m <sup>2</sup> landzonejord	578.444 kr.

Dette resulterer i en værdi for landzonejorden på ca. 30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette er unægtelig en noget anden værdi end den af skønsmændene opgivne, men er dog ikke ensbetydende med, at handlen i stedet indikerer en værdi på 30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Hvis bygningsværdien sættes til 300.000 kr., bliver værdien af landzonejorden i stedet 25 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens kvadratmeterprisen bliver ca. 18 kr., hvis bygningsværdien sættes til 430.600 kr. Landzonejordens værdi vil således ud fra denne handel mest af alt kunne kategoriseres som et skud i tågen, så længe der ikke foreligger en egentlig vurdering af bygningernes værdi.

Endelig skal det i forbindelse med vurderingen af, om handlen blev foretaget af en fornuftig køber nævnes, at køberen var sagsøgernes fader. Planer om de senere foretagne matrikulære ændringer<sup>180</sup> kan have haft betydning for handelsværdien. Dette er dog kun spekulationer og kan på ingen måde dokumenteres af projektgruppen, og forholdet kan derfor ikke antages at betyde, at handlen ikke skulle være foretaget af en fornuftig køber.

Alt i alt er det projektgruppens opfattelse, at handlen af matr. nr. 11e ikke kan betragtes som en repræsentativ handel. Denne holdning bygger i særlig grad på det faktum, at den angivne kvadratmeterpris for landzonearealet ikke er dokumenteret. Landzoneprisen medfører ligeledes, at prisansættelsen for resten af ejendommen adskiller sig væsentligt fra andre ejendomme i Skejby Landsby, og stiller derved tvivl om handlens repræsentative værdi.

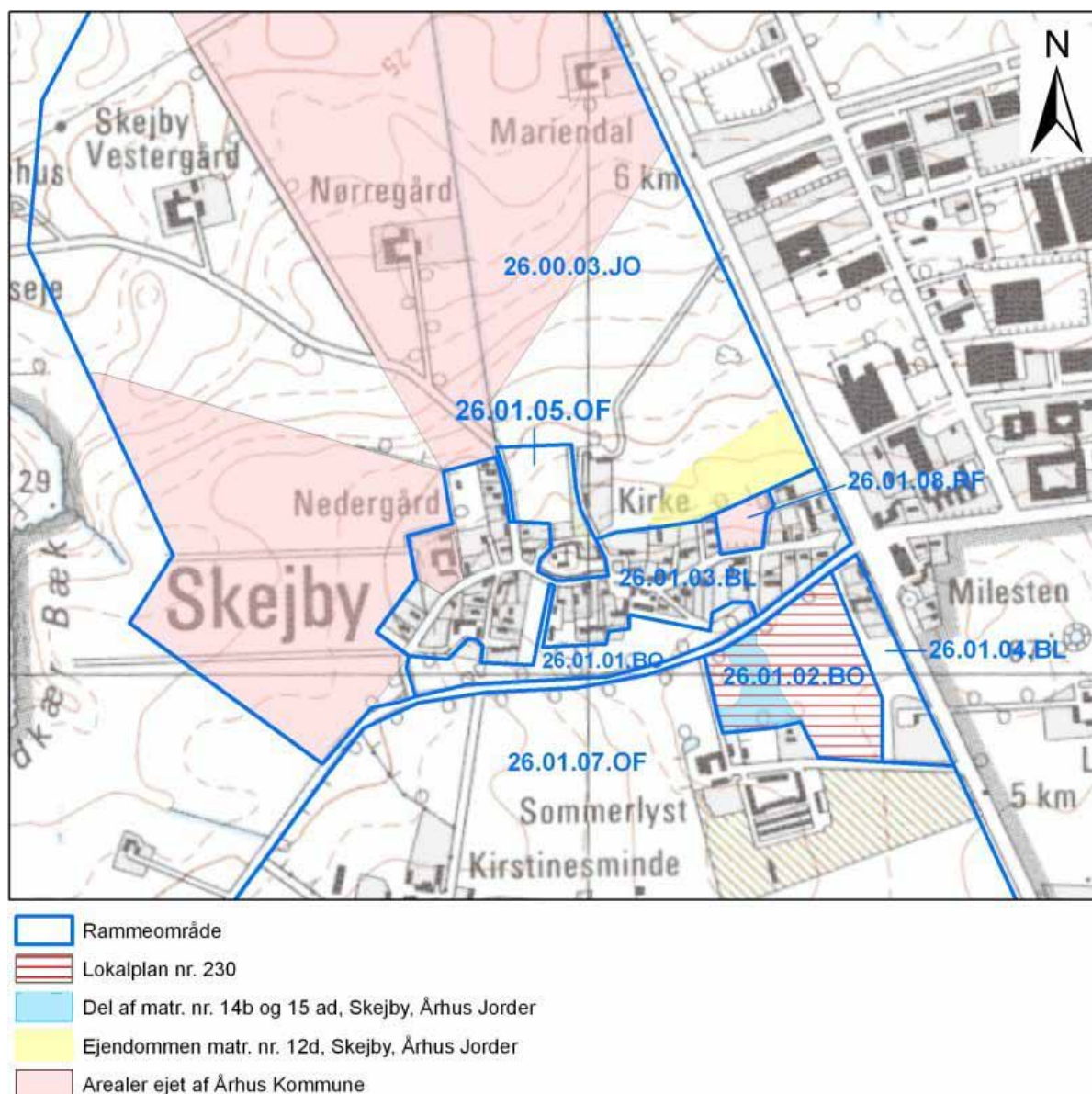
### 9.2.3 MATR. NR. 12D, SKEJBY, ÅRHUS JORDER

Matrikelnummer 12d, der var naboejendom til matr. nr. 11e, blev i 1988 erhvervet af Århus Kommune som en del af et magelæg, der inkluderede, at Århus Kommune afstod et lokalplanlagt areal syd for Skejby. Sælgerne af 12d ejede i forvejen store dele af det område, der var omfattet af lokalplan nr. 230 – Boligområde mellem Herredsvej og Sommerlystvej i Skejby, se figur 9.9.

---

<sup>180</sup> Der er senere opført en bolig på et fra 10a til 11e overført areal. Endvidere er byzonearealet af 11e udstykket i to ejendomme, hvoraf én af sagsøgerne ejer den ene ejendom.





**Figur 9.9 Matr. nr. 12d, 14b, 15ad og rammeområdernes placering samt de af Århus Kommune ejede ejendomme og lokalplan nr. 230's udstrækning.**

I 1988 konstaterede kommunen, at det nordvestlige areal af lokalplanområdet var tidligere losseplads, og at arealet derfor ikke kunne bebygges som forudsat i lokalplanen. Det kunne dog samtidig konstateres, at en oprydning ikke var nødvendig, da der var tale om godartet affald, og at opfyldningen derfor blot kunne henligge urørt. Ønskedes arealet derimod anvendt var en oprydning nødvendig. Århus Kommune fandt ikke, at det var økonomisk forsvarligt at foretage en oprydning, og den resterende del af kommunens areal af lokalplanområdet blev herefter for lille til, at en egentlig byggemodning ville være rationel. Dette fik kommunen til at tilbyde arealet til ejerne af den resterende del af lokalplanområdet. Man indgik herefter aftale om, at kommunen skulle afstå den del af lokalplanområdet, der ikke var foretaget opfyldning på, dvs. 9.050 m<sup>2</sup>, mens kommunen skulle modtage matr. nr. 12d på 17.316 m<sup>2</sup>. Ifølge aftalen skulle matr. nr. 12d som landzonejord modregnes med ¼, således at kommunen modtog betaling for 4.721 m<sup>2</sup> af 300 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette kan omregnes til, at der blev betalt 300 kr. pr. m<sup>2</sup> for det lokalplanlagte areal, mens Århus Kommune betalte 75 kr. pr. m<sup>2</sup> for matr. nr. 12d.

Kommunen ønskede at afhænde arealet, da kommunens andel af anvendeligt areal i lokalplanområdet var så lille, at det ikke kunne udnyttes. Arealet var således uden udviklingsmuligheder for kommunen og dermed mere eller mindre værdiløst. For at sikre en afhændelse af arealet accepterede kommunen derfor et delvist magelæg, som en del af overdragelsen, bl.a. fordi matr. nr. 12d grænsede op til et allerede kommunalt ejet areal, og kommunen i øvrigt ejede flere arealer i nærheden af dette, jf. figur 9.9. I en skrivelse fra Magistratens 2. afdeling til kammeradvokaten begrundede kommunen købet af ejendommen således:

*'Vedrørende prisansættelsen af arealet til 75 kr./m<sup>2</sup> kan oplyses ejendommen på erhvervelses-tidspunktet forventedes inddraget i den forestående revision af kommuneplanen. Ved Kommuneplan 1988-96, der blev endeligt vedtaget januar 1990, ændredes anvendelsen til offentlige formål, 26.01.09 OF. (...)*

*Prisansættelsen skal tillige ses i sammenhæng med, at kommunens erhvervelse af ejendommen var led i et magelæg.'*<sup>181</sup>

Kommunen oplyste herved indirekte, at man var klar over, at prisen for matr. nr. 12d var for høj i forhold til ejendommens egentlige værdi, men at man accepterede det for at få afhændet det lokalplanlagte areal.

Som beskrevet i afsnit 7.2.1 må en handel for at kunne betragtes som repræsentativ være foretaget på det frie marked af en fornuftig køber. En overtagelse, der indgår som en del af et magelæg, kan ikke betragtes som en handel på det frie marked. Der er ingen tvivl om, at kommunen var endog meget interesseret i at slippe af med det lokalplanlagte areal, og det kan derfor ikke afvises, at prisen for matr. nr. 12d var uforholdsmæssig høj. Dette understøttes også af syns- og skønsmændene, der i forbindelse med retssagen påpegede, at: *'(...) prisen på 75 kr. pr. m<sup>2</sup> for matrikel nr. 12d må dog anses som værende for høj'*.<sup>182</sup>

Projektgruppen finder det yderst betænkeligt at anvende handler, der som den her beskrevne har indgået i et magelæg, netop fordi handlen ikke er foretaget som en almindelig handel på det frie marked, hvilket betyder, at handelsbetingelserne er væsentligt forskellige fra de krav, projektgruppen stiller til en repræsentativ handel.

#### **9.2.4 MATR. NR. 26B M.FL., LISBJERG, ÅRHUS JORDER**

Med overtagelse d. 1. september 1991 købte Århus Kommune matr. nr. 26b m.fl., Lisbjerg, Århus Jorder til en samlet pris af 5,5 mio. kr. Ejendommen var, som det fremgår af figur 9.10, i sin helhed omfattet af Århus Kommunes idéskitse til Lisbjerg Erhvervspark, som blev godkendt af byrådet i december 1990. En mindre del af ejendommen (5,5 ha) var beliggende i planens 1. etape, for hvilken lokalplanforslag forventedes fremlagt i september 1991. Kommunen må derfor formodes at have haft stor interesse i at disponere over hele ejendommen.

I forbindelse med retssagen blev der primært fokuseret på, at ejendommen var beliggende inden for idéskitseområdet. Derimod blev de gældende kommuneplanrammer ikke berørt på

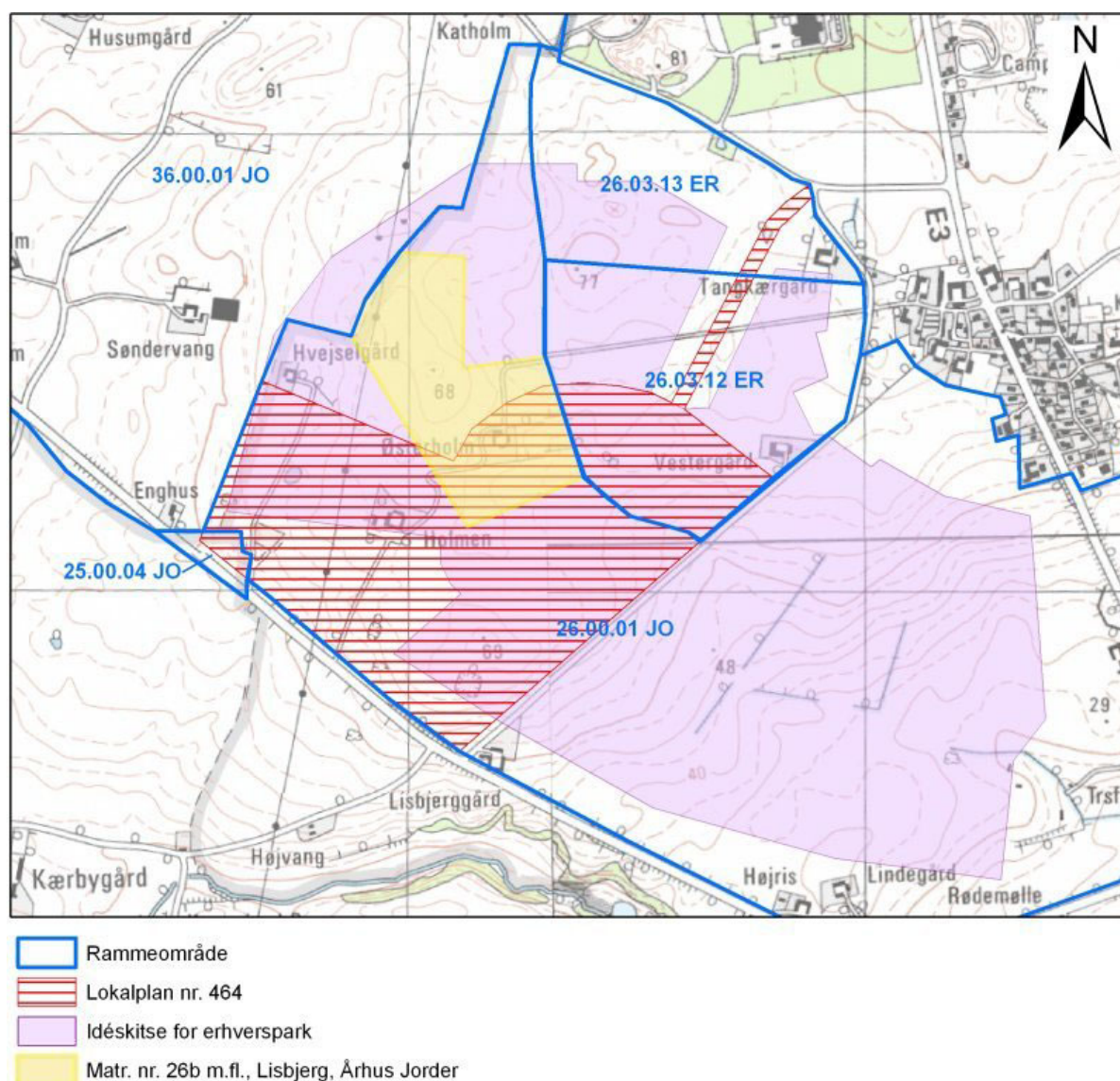
---

<sup>181</sup> [Århus Kommune, 1997, s. 1]

<sup>182</sup> [U.2001.67H, s. 71] Se videre om syns- og skønsmændenes vurdering af handlens sammenlignelighed i afsnit 9.3.

trods af, at det er disse, der er væsentlige for at kunne vurdere, om ejendommen er sammenlignelig med det eksproprierede areal af matr. nr. 10a.

Af figur 9.10 fremgår det, at ejendommen i sin helhed var beliggende i delområde 26.00.01 JO<sup>183</sup>. Det fremgår af rammebestemmelserne, at disse ikke var forenelige med udlægningen af en erhvervspark og derved, at idéskitsens realisering var afhængig af vedtagelsen af et kommuneplantillæg.



**Figur 9.10 Matr. nr. 26b's placering i forhold til idéskitsen og 1. etape af Lisbjerg Erhvervspark.**

Selvom realiseringen af erhvervsområdet ved Lisbjerg som følge af den igangværende lokalplanlægning måtte anses for at være nærmere forestående end udbygningen med erhverv ved Skejby, ændrer dette ikke på arealernes retlige status. På handelstidspunktet må det konstateres, at den retlige status for matr. nr. 26b var en helt anden, end tilfældet var for matr. nr. 10a. De to ejendomme var derfor ikke retligt sammenlignelige, hvilket må være et krav for, at

<sup>183</sup> Disse rammebestemmelser var identiske med rammebestemmelserne for delområde 26.00.03 JO i Kommuneplan 1984-1992, som er beskrevet i afsnit 9.1.1.

handlen kan anses for værende repræsentativ. Handlen kan derfor ikke med rimelighed anvendes til at fastsætte værdien af det eksproprierede areal.

Grunden, til at Århus Kommune betalte en højere pris for arealet, må naturligvis findes i den planlægning, der var i gang på købstidspunktet. Ifølge en skrivelse fra Magistratens 2. afdeling til Århus Byråd d. 27. august 1991<sup>184</sup> blev den samlede pris opgjort som følger:

Til 1. etape: 55.000 m <sup>2</sup> á 50 kr.	2.750.000 kr.
Stuehus	380.000 kr.
Til senere brug: 110.067 m <sup>2</sup> á 21,50 kr.	2.370.000 kr.
I alt	5.500.000 kr.

Af skrivelsen fremgår det endvidere, at arealprisen for 1. etape var væsentligt højere, end de priser kommunen tidligere havde betalt for landzonejord, men ikke høj i forhold til hidtidige private handlers priser for forventede erhvervsarealer i kommunen. For den resterende del af arealet var prisen på niveau med kommunens tidligere jordkøb.

Der er altså ikke nogen tvivl om, at Århus Kommune har betalt væsentligt mere for arealet end den rent jordbrugsmæssige værdi. Dette er dog ikke ensbetydende med, at arealet kan sammenlignes med matr. nr. 10a blot som følge af, at det er handlet med forventningsværdi. Da matr. nr. 26b m.fl. var udlagt til jordbrug, må grundniveauet for ejendommens værdi være lavere end tilfældet var for matr. nr. 10a, der var udlagt til offentligt formål og erhverv. Dette antyder dog ikke, at handelsprisen for matr. nr. 26b m.fl. herved må lægge et nedre niveau for ekspropriationserstatningen for matr. nr. 10a, da erstatningens størrelse er mere afhængig af erhvervsudbygningens aktualitet. Det var umuligt ud fra henholdsvis kommuneplanens rammebestemmelser for delområde 26.01.09 OF og idéskitsen for Lisbjerg erhvervsområde at vurdere hvilket af de to områder, der først ville blive udbygget, samt hvor lang tid der ville gå, før dette ville ske. Som følge heraf er det ikke muligt at vurdere de to områders forventningsværdier i forhold til hinanden, og handlen af matr. nr. 26b m.fl. kan derfor ikke anvendes som repræsentativ handel.

### 9.3 SYN OG SKØN

Som den sidste del af analysen af Skejby-sagen vil syns- og skønsmændenes erklæring og udtalelser blive gjort til genstand for undersøgelse. Dette gøres, da både landsretten og Højesteret lagde stor vægt på skønsmændenes udsagn.

I forbindelse med landsrettens behandling af sagen blev der udmeldt syn og skøn ved to statsautoriserede ejendomsmæglere. I deres besvarelse af skønstemaet vurderede skønsmændene det eksproprierede areal til 35 kr. pr. m<sup>2</sup>. Denne vurdering byggede på to af de ovenfor beskrevne handler, nemlig handlerne af matr. nr. 12d og matr. nr. 11e, som skønsmændene kategoriserede som de mest sammenlignelige arealer.

Grunden, til at skønsmændene anvendte disse handler, kan muligvis findes i de spørgsmål, som ønskedes besvaret. I skønstemaets første spørgsmål blev skønsmændene således bedt om

---

<sup>184</sup> [Århus Kommune, 1991, s. 2]



at tage stilling til: *'(...) om der i området kan konstateres handelspriser for landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet i april 1992, der overstiger den rent landbrugsmæssige værdi (...).'*<sup>185</sup> Det var naturligvis muligt at konstatere handelspriser på de to nævnte ejendomme, der lå væsentlig over niveauet for ren landbrugsjord, og der var således ikke noget forkert, i det svar skønsmændene gav. Det må dog i den forbindelse siges at være væsentligt at vurdere årsagen til, at priserne var højere end det almindelige niveau for landbrugsjord, f.eks. at den ene handel var en del af et magelæg. Det tog skønsmændene imidlertid ikke stilling til, i det de blot besvarede det stillede spørgsmål. Ligeledes kan det undre, at matr. nr. 11e blev indtaget i besvarelsen, når der blev spurgt til handelspriser på ekspropriationstidspunktet, og matr. nr. 11e først blev handlet flere år efter ekspropriationen.

I skønstemaets andet spørgsmål blev skønsmændene bedt om at oplyse, *'(...) hvilke faktorer der måtte antages at have påvirket købesummen på den omhandlede ejendom i opadgående retning i forhold til den landbrugsmæssige værdi.'*<sup>186</sup> I besvarelsen påpegede skønsmændene, at det forhold, at køberen på købstidspunktet kunne have en begrundet forventning om et zoneskifte, efter deres opfattelse havde påvirket værdien i opadgående retning. Det er naturligvis korrekt, at forventningen om et zoneskifte vil påvirke handelsprisen i opadgående retning, men det er jo snarere størrelsen af denne påvirkning, der er interessant. Påvirkningens størrelse er som tidligere beskrevet afhængig af den tid, der vil gå, før arealet kan overgå til anden anvendelse. Til eksempel må tidsperioden fra handlen af matr. nr. 11e i 1996 til planens realisering nødvendigvis være ca. fire år mindre end perioden fra 1992 til realiseringen og prisen som en naturlig konsekvens heraf højere. Dette spørgsmål tager syns- og skønsmændene ikke stilling til i forbindelse med besvarelsen.

Skønstemaets tredje spørgsmål angik, om de i spørgsmål to nævnte faktorer måtte antages også at have haft betydning for handelsværdien af det eksproprierede areal. Dette besvarede skønsmændene bekræftende, hvilket må anses for værende helt rimeligt, som spørgsmålet blev stillet. Spørgsmålet burde måske snarere have omhandlet, i hvor høj grad faktorerne influerede på det eksproprierede areals værdi, da det må være graden af indflydelse, der er væsentlig for værdisætningen. Svaret på spørgsmålet kan således give indtryk af, at påvirkningen på det eksproprierede areal var den samme, hvilket ikke nødvendigvis var det skønsmændene mente.

I skønstemaets fjerde og sidste spørgsmål blev skønsmændene bedt om at komme med en vurdering af den eksproprierede ejendoms værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet. Skønsmændene vurderede denne værdi til 35 kr. pr. m<sup>2</sup>. Denne vurdering er ikke nødvendigvis forkert, men grundlaget for den finder projektgruppen ufuldstændigt. Vurderingen bygger som beskrevet på to handler, der ikke er direkte sammenlignelige med det eksproprierede.

I forbindelse med retssagen udtalte skønsmændene, at de ikke havde *'kendskab til handler i området, hvor der alene er handlet til den rent landbrugsmæssige værdi.'*<sup>187</sup> Dette kan ikke

<sup>185</sup> [Ahlgreen et al., 1997, s. 4]

<sup>186</sup> [Ahlgreen et al., 1997, s. 4]

<sup>187</sup> [U.2001.67H, s. 70]

være korrekt, da skønsmændene ifølge deres udtalelser havde kendskab til handlen af matr. nr. 3a, hvor en stor del af arealet netop blev solgt som ren landbrugsjord til en værdi af 4 kr. pr. m<sup>2</sup>. Grunden til dette fejludsagn må ligge i, at der flere gange refereres til denne handel med gennemsnitsprisen på ca. 14 kr. pr. m<sup>2</sup>, der som tidligere nævnt ikke er særlig anvendelig til sammenligning med andre ejendomme. Det er muligvis også grunden til, at handlen ikke er lagt til grund for skønsmændenes vurdering.

Både i landsrettens og i Højesterets præmisser tages der hensyn til syns- og skønsmændenes erklæring og udtalelser. Dette er overraskende, særligt når det ses i sammenhæng med den afdækning af retspraksis, som projektgruppen foretog i kapitel 7. Her viste det sig, at der stilles væsentlige krav til den dokumentation, der lægges til grund for skønsmændenes vurdering, for at denne kan tilsidesætte kommissionernes vurdering. Denne dokumentation er efter projektgruppens mening ikke tilstrækkelig i denne sag, da kvadratmeterprisen for landzonearealet af matr. nr. 11e ikke er dokumenteret i forbindelse med skønserklæringen. Skønsmændenes besvarelse af skønstemaet er foretaget gennem meget korte svar. Dette er ikke i sig selv utilstrækkeligt, men en uddybning kunne i denne sammenhæng have skabt større klarhed om f.eks. handlen af matr. nr. 11e. Det er dog utilfredsstillende, at skønsmændene ikke tager nogen form for forbehold i deres udtalelser omkring sammenlignelige handler og arealets værdi. Dette bevirker, at ikke alle væsentlige oplysninger kommer frem, hvorved skønserklæringen ikke i alle tilfælde afspejler virkeligheden.

## 9.4 OPSAMLING

Formålet med analysen af Skejby-sagen var at undersøge, i hvilken grad forventningsværdien var dokumenteret. Analysen blev opdelt i tre dele omhandlende henholdsvis arealreguleringslovgivningen, repræsentative salg og endelig syn og skøn. I dette afsnit vil de tre dele blive sammenfattet for at give projektgruppens samlede vurdering af Skejby-sagen.

På tidspunktet for ekspropriationsmeddelelsen var den del af matr. nr. 10a, som blev eksproprieret til anlæg af rundkørsel samt forlægning af Randersvej, omfattet af rammeområderne 26.01.09 OF og 26.01.10 OF i Kommuneplan 1988-1996. Selvom det eksproprierede areal var beliggende i et delområde udlagt til offentlige formål, var de tilknyttede rammebestemmelser udformet på en sådan måde, at der var mulighed for opførelse af erhverv i form af kontorer m.m. Dette har betydet, at selvom delområdet var reserveret til offentlige formål, så har det ikke været ensbetydende med, at interessen for delområdet helt bortfaldt. Arealets planstatus sammenholdt med arealets beliggenhed med facade ud til Randersvej, har derfor resulteret i, at der til det eksproprierede areal må have været tilknyttet en vis forventningsværdi.

Størrelsen af denne merværdi er imidlertid noget sværere at fastlægge end eksistensen heraf. Først og fremmest er det tvivlsomt, om der til arealet var knyttet de samme forventninger som til et erhvervsareal – svarende til den planstatus som den resterende del af matr. nr. 10a fik efter vedtagelsen af Kommuneplan 1992-2004. Endvidere var det ganske tvivlsomt, hvornår en eventuel udvikling af området ville finde sted. Idet kommuneplanen ikke indeholdt en rækkefølgebestemmelse, var det ikke muligt at sige noget om aktualiteten for realiseringen af planlægningen, hvilket projektgruppen ellers tidligere har påvist har stor betydning for stør-

relsen af forventningsværdien. I kommuneplanen var delområderne, hvori det eksproprierede areal var beliggende, dog markeret med signatur om, at arealet forventedes overført til byzone. Til trods for at dette endnu ikke er sket, må det på tidspunktet for ekspropriationen have været ensbetydende med, at udviklingen i området ikke lå urimeligt mange år forude.

Kommuneplanens udpegning af området til både offentlige formål og erhverv må dog anses som et udtryk for, at kommunen ikke havde taget stilling til arealets anvendelse, men derimod ønskede 'at lade alle døre stå åbne'. Spørgsmålet er herefter, om der alene på baggrund af planlægningen kunne tales om forventningsværdier i et område, hvor planlægningen som her var ganske usikker. Det var uvist, om den detaljerede planlægning, når den engang i fremtiden ville blive udarbejdet, ville udlægge arealet til offentlige formål, erhverv eller andet og i særlig grad hvilke specifikke arealer, der ville få hvilke anvendelser. Der var således på baggrund af kommuneplanen en vis usikkerhed omkring det eksproprierede areals fremtidige anvendelse.

Af kommissionernes afgørelser fremgik det, at der i erstatningsfastsættelsen på 8 kr. pr. m<sup>2</sup> var taget højde for en vis forventningsværdi, hvilket passer med den almindelige pris for landbrugsjord i området, der lå på 4-5 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der er ud fra arealets planmæssige status ikke grundlag for at kritisere de to kommissioners erstatningsfastsættelse, når der tages hensyn til, at disse ikke har inddraget repræsentative handler i afgørelsen.

Som det fremgår af ovenstående, anser projektgruppen ikke de ved retssagen anvendte repræsentative handler for til fulde at opfylde de kriterier, der nødvendigvis må stilles til dokumentation og sammenlignelighed.

Matr. nr. 11e er således, hvad angår prisen for landzonejorden, fuldstændig udokumenteret, og projektgruppen mener gennem den simple analyse af den offentlige vurdering fra 1996 at have påvist, at prisansættelsen på 40 kr. pr. m<sup>2</sup> er urealistisk høj. I skødet er kun oplyst den samlede pris, og en herudfra udregnet gennemsnitspris for ejendommen vil ikke kunne anvendes til sammenligning. For at kunne anvende denne handel til sammenligning skulle handelsprisen have været specificeret med priser for de enkelte arealer i skødet eller andre dokumenter udfærdiget i forbindelse med handlen. Handlen kan således efter projektgruppens mening ikke anvendes ved prisansættelsen af det eksproprierede areal.

Århus Kommunes erhvervelse af matr. nr. 12d var som beskrevet en del af et magelæg, og må allerede af denne årsag behandles med forsigtighed, hvis den ønskes anvendt til sammenligning. Kvadratmeterprisen på 75 kr. pr. m<sup>2</sup> ligger langt fra det niveau, der ellers var gældende i området. Hertil kommer både kommunens og skønsmåndernes udtalelser om handelsprisen, der for begges vedkommende ansås som værende for høj. Da det herefter ikke er muligt ud fra denne ejendoms handelspris, at vurdere den egentlige pris på landzonejord, finder projektgruppen ikke, at handlen med rimelighed kan anvendes som dokumentation for prisniveauet.

Handlen af matr. nr. 26b omhandlede landbrugsjord med forventningsværdi, ligesom tilfældet var for det eksproprierede areal. Da arealernes retlige status var forskellige, finder projektgruppen ikke, at de to arealer kan anses som sammenlignelige, heller ikke som følge af, at matr. nr. 26b ligesom matr. nr. 10a var tilknyttet en forventningsværdi.

Projektgruppen anser, på trods af at en del af matr. nr. 3a m.fl. ligger i samme rammeområde som det eksproprierede areal, heller ikke denne handel for at være direkte repræsentativ. Projektgruppen mener på baggrund af både den offentlige vurdering og skødet at have vist, at de priser, der blev oplyst til byrådet, ikke kan have sammenhæng med de pågældende arealer og bygningers reelle værdi. En undtagelse herfra er dog værdien for den rene landbrugsjord, der svarer til niveauet i området på 4-5 kr. pr. m<sup>2</sup>. Handlen indikerer dog, at Århus Kommune var villig til at betale mere end den rent jordbrugsmæssige værdi.

Da der ikke forelå aktuelle planer for området, kan det ligeledes være betænkeligt, at køberen er Århus Kommune, da en kommune sandsynligvis vil være mindre betænkelig ved at købe et areal og lade det ligge ubenyttet, end en tilsvarende privat investor vil være det. En privat investor vil formentlig stille større krav til afkastet, og vil derfor give en lavere pris, jo mindre sikker investeringen er. Samtidig er det kommunen, der har plankompetencen og således muligheden for at udlægge erhvervede arealer til bymæssige formål. Usikkerheden om arealernes fremtidige anvendelse bliver derved mindre for kommunen end for private investorer.

Projektgruppen mener således ikke, at de i sagen omhandlende repræsentative salg vitterligt var repræsentative. Projektgruppen finder ikke, at handlerne af ejendommene matr. nr. 12d, og 11e, kan anvendes som repræsentative, skønt disse ejendomme såvel retligt som faktisk var sammenlignelige med det eksproprierede areal. På dette punkt er projektgruppen således uenige med syns- og skønsmændene, der netop fandt handlerne med matr. nr. 12d og 11e som værende de mest repræsentative handler, formentlig fordi de ikke lagde vægt på handelsbetingelserne, herunder specifikationen af handelsprisen og dokumentationen af denne, men udelukkende vægtede ejendommenes retlige og faktiske status.

Sammenfattende må det konkluderes, at det 14 år efter ekspropriationen er reelt at stille spørgsmålstejn ved, om der var tale om forventningsværdi på det eksproprierede areal, når arealet i dag, som på ekspropriationstidspunktet, anvendes jordbrugsmæssigt. Analysen af sagen har dog vist, at det planmæssige grundlag på ekspropriationstidspunktet kunne berettige en vis forventningsværdi. Der var dog ikke aktuelle planer om en ændret anvendelse af arealet. Som de repræsentative handler blev fremlagt i forbindelse med retssagen, mener projektgruppen ikke de kan anvendes direkte ved erstatningsfastsættelsen. De i sagen påberåbte handler kan dog efter projektgruppens behandling af købesummerne give en indikation af, hvor erstatningsniveauet burde have ligget. Projektgruppen vurderer på baggrund heraf, at erstatningen på 8 kr. pr. m<sup>2</sup> var for lav, mens erstatningen på 35 kr. pr. m<sup>2</sup> findes at være for høj.



## KONKLUSION

Den fysiske planlægning samt inddelingen af Danmark i by- og landzoner samt sommerhusområder har stor indflydelse på værdiforholdene i byområder, men i høj grad også i det åbne land. Værdien af fast ejendom hænger nemlig uløseligt sammen med hvilke anvendelsesmuligheder, der er tilknyttet arealet, og her udgør landzonebåndet en væsentlig begrænsning. En særlig problematik opstår imidlertid ved erstatningsfastsættelsen af eksproprieret landbrugsareal, hvor byudvikling ifølge den kommunale planlægning er forventelig. Arealet er i dette tilfælde stadig underlagt landzonebåndets rådighedsindskrænkninger, men må på baggrund af forventningerne om en snarlig overgang til byzone have en højere værdi end almindelig landbrugsjord. Spørgsmålet er imidlertid, hvorledes et sådant areal erstattes, således at der gives grundejeren fuldstændig erstatning som påkrævet i grundlovens § 73. Til at løse denne problematik opererer man i Danmark med et begreb, der betegnes som 'forventningsværdi', og som kan karakteriseres som en merværdi ud over den rent jordbrugsmæssige værdi, der netop sikrer, at grundejeren ydes fuldstændig erstatning. En forventningsværdi kan også betegnes som, *'den merværdi en ejendom tilføres som følge af, at ejendommen efter sin planlægningsmæssige status, vil være egnet til i fremtiden at overgå til en anden anvendelse, der vil medføre et større udbytte for ejeren.'*

Klarlæggelsen af forventningsværdiens eksistens og udmålingen af størrelsen af den merværdi, som forventningsværdien betegner, foretages almindeligvis på baggrund af et skøn fra de takserende organer, og er oftest forbundet med stor usikkerhed, der giver sig udslag i erstatningens størrelse. Denne usikkerhed har været genstand for undersøgelse i dette projekt, hvis problemformulering lyder:

*Hvorfor er det vanskeligt at fastlægge forventningsværdien ved ekspropriation af ubebygget landbrugsjord?*

1. *Hvilke krav kan og bør der stilles til dokumentationen, hvis forventningsværdien skal erstattes?*
2. *I hvilken grad var forventningsværdien dokumenteret i Skejby-sagen?*

To af de krav, der kan stilles til dokumentationen af forventningsværdien, vedrører arealernes retlige status samt handler med sammenlignelige ejendomme. Udgangspunktet er, at arealreguleringslovgivningen har betydning for eksistensen af forventningsværdien, mens de repræ-

sentative handler i langt højere grad anvendes til at fastlægge størrelsen af en eksisterende forventningsværdi.

Erstatningen må fastsættes efter den anvendelse, som planlægningen muliggør, og ikke i forhold til den anvendelse, der rent hypotetisk kunne tænkes at blive tilladt. For arealer udlagt til offentlige formål gælder helt særlige erstatningsregler, fordi den arealanvendelse, planlægningen muliggør, ikke har interesse for det private marked, og arealet derved mister sin markedsværdi. Areal af denne type erstattes efter den anvendelse, der var mulig, inden arealet blev udlagt til offentlige formål – ofte værdien af landbrugsjord. Dette gælder også selvom naboejendommen udlægges til boligformål og dermed kan tilknyttes en betragtelig forventningsværdi. En differentieret planlægning medfører derved, at nogle ejendomme tilknyttes større forventningsværdi end andre – en forskel der må accepteres, eftersom ikke alle kan få del i den samfundsskabte værdi, planlægningen skaber.

Uanset hvilken arealanvendelse arealet er udlagt til, vil forventningsværdien øges, desto nærmere planlægningens realisering kommer. Projektgruppens analyse af retspraksis peger i retning af, at forventningsværdier ikke erstattes udover ti år. Det må nødvendigvis betyde, at der ikke kan være forventninger til anvendelser, der går ud over kommuneplanperioden på tolv år. En vigtig indikator for aktualiteten og dermed forventningsværdiens størrelse er således det lovbestemte krav knyttet til kommuneplanlægningen angående rækkefølgen af bebyggelse for nye arealer til byformål.

Gennem projektgruppens undersøgelse af renteniveauets indflydelse på forventningsværdiens aktualitet kan det konstateres, at der ikke med det nuværende renteniveau kan tillægges renten betydning, for den periode forventningsværdien kan eksistere forud for zoneændringen.

Foruden de tidligere nævnte forhold, der kan indvirke på forventningsværdien, mener projektgruppen, at det i det enkelte tilfælde bør overvejes, om der ved fastlæggelsen af eksistensen af forventningsværdien skal tages hensyn til landbrugslovens regler – særligt reglerne om ophævelse af landbrugspligten. Som udgangspunkt kan landsbrugspligten ophæves på betingelse af, at arealet bebygges inden 5 år. Dette kunne foranledige til at tro, at der ikke kan tales om forventningsværdier ud over fem år, da landbrugsarealer ikke kan erhverves til bymæssige formål, hvis realiseringen af disse går ud over fem år. Dette vil dog pga. kommunernes særstilling afhænge af den enkelte kommunes jordkøbspolitik. Kommunerne kan nemlig til enhver tid erhverve landbrugsareal, uanset hvor lang tidshorisonten for byudviklingen måtte være, så længe arealet udnyttes til jordbrugsmæssige formål, indtil planlægningen realiseres.

I områder, der ikke er omfattet af den fysiske planlægning, må kravene til dokumentationen for eksistensen af en sådan forventningsværdi være skærpede. Det er ofte fejlagtigt antaget, at et landzoneareal er tilknyttet en forventningsværdi blot som følge af arealets nærhed til byzone. Dette bygges på en antagelse om, at byen nødvendigvis vil vokse på et tidspunkt. Dette tidspunkt kan dog, for så vidt arealet er uplanlagt, ligge endog rigtig mange år ude i fremtiden. Ligeledes kan den gældende planlægning udlægge areal til formål, der ikke tilskriver arealet en forventningsværdi, men derimod betyder, at arealet ikke kan anvendes til byudvikling, f.eks. fordi det er udlagt til rekreativt område. Et sådant areal vil ikke være tilknyttet forventningsværdi blot som følge af dets beliggenhed nær byzone. Det må således kunne dokumente-

res, at faktisk og retligt sammenlignelige arealer har været handlet på det frie marked af en fornuftig køber til en værdi, der overstiger den rent jordbrugsmæssige. Ligeledes vil en bindende forhåndsbesked, en dispensation eller en tilladelse betyde, at der kan konstateres en merværdi til et ellers uplanlagt areal. En sådan værdi må dog i høj grad sidestilles med en reel værdi på samme måde, som hvis arealet var lokalplanlagt og derfor uden videre kunne anvendes til andet end landbrug.

Ved fastlæggelsen af forventningsværdien er det ikke ejerens forventning til arealet, der skal tages i betragtning, men derimod markedets forventning og dermed en erstatning svarende til den pris, der kan opnås for arealet i handel ogandel. Det er – særligt gennem de ved kommissionerne påberåbte erstatningskrav – tydeligt, at ejerne ofte har en helt anden forventning til deres ejendom og mener at kunne opnå en langt højere pris, end markedet er villig til at betale. Det betyder, at ejeren ofte vil føle, at der tilkendes en alt for lav erstatning, fordi erstatningen vil ligge langt fra den pris, ejeren har personlig forventning om at opnå.

Forventningsværdiens størrelse må dokumenteres i form af repræsentative handler, dvs. egentlige gennemførte handler, der kan sammenlignes såvel faktisk som retligt med det eksproprierede. Ligeledes må handlen være indgået med en fornuftig køber på det frie marked, da uvedkommende forhold ellers kan have haft betydning for handelsværdien. En fornuftig køber defineres i denne sammenhæng som *'en person uden personlige eller familiære forhold til sælger, som erhverver en ejendom under hensyn til den pris ejendommen kan opnå ved gen-salg'* herunder hører efter projektgruppens mening – i hvert fald som udgangspunkt – også kommunale jordopkøb. Salgs- og købstilbud eller udbudspriser for arealer, der ikke er handlet, kan ikke anerkendes som repræsentative handler eller som dokumentation for en forventningsværdi, fordi det ikke er gennemførte handler.

Udover repræsentative handler dokumenteres forventningsværdien ved domstolene ofte i form af en *'anden vurdering'*. Dette gøres gennem udmeldelse af syn og skøn, der i dag som oftest foretages af ejendomsmæglere. Udgangspunktet er, at kommissionernes vurdering ikke tilsi-desættes, medmindre den *'anden vurdering'* er foretaget på et andet og mere fuldstændigt grundlag end kommissionernes vurdering. Denne *'anden vurdering'* ligger som altoverskygende hovedregel højere end kommissionernes vurdering. Det er givet, at skønsmændene er velkvalificerede til at vurdere en ejendoms værdi ved udnyttelse til bebyggelse uden lovmæssige hindringer. Det er derimod tvivlsomt, om de har samme kompetencer, når det kommer til at vurdere, om der ud fra et planlægningsmæssigt synspunkt kan forventes en ændret anvendelse, og hvilken tidshorisont denne ændring måtte have. De to sidstnævnte forhold har som bekendt markant betydning for forventningsværdiens eksistens og størrelse.

Anden del af problemformuleringen omhandlede i hvilken grad forventningsværdien var dokumenteret i Skejby-sagen. Eksistensen af forventningsværdien blev dokumenteret gennem den kommunale planlægning, der viste, at der reelt var tale om landbrugsjord med forventningsværdi. Sagens omdrejningspunkt var herefter størrelsen af forventningsværdien. Denne blev forsøgt dokumenteret gennem henholdsvis syn og skøn samt repræsentative handler.

De handler, der lå til grund for skønsmændenes vurdering, kan efter projektgruppens mening ikke betragtes som repræsentative. Den ene handel var en del af et magelæg og således ikke

foretaget på det frie marked, mens kvadratmeterprisen, for så vidt angår landbrugsarealet for den anden handel, var udokumenteret. Ved skønmændenes bekræftelse, af at der i området kunne konstateres handelspriser for landbrugsjord, der oversteg den rent landbrugsmæssige værdi, blev der ikke taget forbehold for årsagen hertil. Dette er medvirkende til, at det umiddelbart kan virke troværdigt at sammenligne det eksproprierede areal med matr. nr. 11e og 12d. Projektgruppens undersøgelse af syns- og skønserklæringen har vist, at denne pga. det mangelfulde grundlag er kritisabel. Højesteret fandt tilsyneladende ikke syns- og skønserklæringen mangelfuld og lagde denne til grund for erstatningsfastsættelsen.

Skejby-sagen viser, at selvom der 14 år efter en ekspropriation fortsat drives landbrug, er det ikke ensbetydende med, at der ikke var forventninger til arealet på tidspunktet for ekspropriationen. Dette havde muligvis ikke været tilfældet, hvis Århus Kommune havde fulgt kravet om en rækkefølgebestemmelse i kommuneplanen. Heraf kunne det have fremgået, at en udbygning af området lå langt ude i fremtiden, og at forventningen derfor var mindre. Der kan derfor tales om, at en mangelfuld planlægning af én myndighed kan blive bekostelig for en anden myndighed. Dette har naturligvis ikke betydning for erstatningsfastsættelsen, da den eksproprierede ikke kan tillægges ansvaret for en ufuldstændig planlægning. Der er derimod tale om en samfundsøkonomisk problemstilling, der ikke er uvæsentlig, eftersom erstatningskravet kan ende med at blive ganske betragteligt større. Det er dog ikke uden videre givet, at en rækkefølgebestemmelse i kommuneplanen ville have ændret på forventningsværdiens størrelse. Det er ikke utænkeligt, at kommunen havde større forventninger til byens udviklingsmuligheder, end der senere viste sig at være belæg for.

Sagen viser, hvor vanskeligt det kan være at fastlægge forventningsværdien ved ekspropriation af ubebygget landbrugsjord. Det kan på den baggrund konkluderes, at vanskeligheden ved fastsættelsen af forventningsværdiers eksistens og størrelse består i de mange usikre og svært dokumenterbare forhold, der gør sig gældende i den enkelte sag. Dette skyldes i høj grad, at der er tale om en ren fiktiv værdi, der først kan fastsættes med sikkerhed, når zoneoverførslen sker. Projektrapporten har omhandlet de mest centrale forhold (f.eks. aktualiteten af planlægningens realisering), men i den enkelte sag findes der utvivlsomt en lang række øvrige forhold (f.eks. efterspørgsel på jord og prognoser for befolknings- og erhvervsudvikling), som ligeledes kan have betydning for forventningsværdien. På grund af disse mange og varierende forhold, der må vægtes forskelligt fra sag til sag, er det næppe muligt at opstille en generel metode til vurderingen af forventningsværdiens eksistens og størrelse.

## PERSPEKTIVERING

Forventningsværdier i forbindelse med ekspropriationer har igennem de seneste 35 år voldt domstolene samt de takserende kommissioner ikke uvæsentlige problemer. Problematikken opstår dels ved fastlæggelse af forventningsværdiens eksistens, men som dette projekt har vist, er det oftest ved værdifastsættelsen, at usikkerheden er størst. Ekspropriationer omhandler til tider geografisk store arealer, hvilket betyder, at en ændring i arealerstatningen på blot nogle få kr. pr. m<sup>2</sup> er ensbetydende med en forskel på et anseeligt beløb i den samlede ekspropriationserstatning. Ved inddragelsen af repræsentative salg eller syns- og skønserklæringer kan enkeltstående handler eller syns- og skønsmændenes vurdering blive udslagsgivende for størrelsen af forventningsværdien. Ligeledes benyttes tidligere afsagte domme som dokumentationsmateriale, når nye erstatningstvister opstår. Derved kan enkeltstående domme få afgørende betydning, såfremt der foretages flere ekspropriationer i området – dette har eksempelvis været tilfældet efter den førnævnte Skejby-sag.

Projektgruppen har i dette projekt på forskellig vis diskuteret forhold, som kan udbygge dokumentationsgrundlaget i forbindelse med fastsættelse af forventningsværdien. Derfor er det i en perspektivering som denne meget nærliggende at undersøge, hvordan andre lande – i dette tilfælde Sverige og Norge – angriber problematikken omkring erstatning for forventningsværdier i forbindelse med ekspropriation.

I modsætning til den danske lovgivning indeholder både den svenske og norske lovgivning regler om erstatningsudmålingen ved ekspropriation. I Sverige foretages erstatningsudmålingen ud fra erstatningsprincipperne lovfæstet i 'Expropriationslagen'<sup>188</sup> og i Norge efter 'Ekspropriasjonserstatningsloven'<sup>189</sup>. Ejendomsrettens ukrænkelighed er ligesom i Danmark forankret i de to landes grundlove, således at den som afstår sin ejendom ved ekspropriation, skal have fuldstændig erstatning herfor.<sup>190</sup> Derved kunne man fristes til at tro, at fortolkningen af begrebet 'fuldstændig erstatning' til forveksling ville ligne den danske, hvor den fuldstændige erstatning tillige omfatter forventede værdiforøgelser baseret på ejendommens fremtidige anvendelsesmuligheder.

---

<sup>188</sup> Expropriationslag (1972:719)

<sup>189</sup> Ekspropriasjonserstatningsloven, Lov nr. 17 af 6. april 1984.

<sup>190</sup> Den svenske grundlov - 'Regeringsformen' – benytter ikke ordet fuldstændig erstatning. Derimod fastlås det, at ekspropriasjonens formuestilling efter ekspropriationen skal være den samme, som hvis ekspropriationen ikke havde fundet sted.

Sådan forholder det sig imidlertid ikke, for ved et nærstudie af de to landes erstatningsregler kommer forskellene til syne. I Sverige er udgangspunktet for værdiansættelsen, ligesom i Danmark, ejendommens handelsværdi, dog med fradrag for de fordele som skabes af ekspropriationsanlægget. Synet på erstatning af forventningsværdier er dog radikalt anderledes end i Danmark. Den svenske ekspropriationslovs kapitel 4, § 3 indeholder nemlig den såkaldte 'præsumptionsregel', som bevirker, at der ved erstatningsudmålingen skal ses bort fra spekulationsprægede forventninger om ændret arealanvendelse. Mere præcist skal der ikke ydes erstatning for den værdiforøgelse, som har fundet sted inden for de sidste 10 år, medmindre det kan påvises, at værdistigningen ikke skyldes forventninger om ændret anvendelse af arealet.<sup>191</sup> Dette er en afgørende forskel i forhold til den danske erstatningspraksis. Præsumptionsreglen bevirker dermed, at det offentlige ikke erstatter værdiforøgende tiltag skabt af den offentlige planlægning. Dette bevirker, at ekspropriation af landbrugsejendomme som altovervejende hovedregel erstattes med den jordbrugsmæssige værdi uden mulighed for et tillæg i form af en merværdi, som tilfældet er i Danmark.

Den norske ekspropriationserstatningslov havde inden ændringen i 1984 visse fællestræk med den svenske. Et af disse var, at forventningen om en fremtidig ændret anvendelse ikke skulle erstattes. Ekspropriationserstatningen skulle tage udgangspunkt i ejendommens *aktuelle og faktiske brug*<sup>192</sup>, og der skulle derfor ses bort fra den værdiforøgelse af ejendommen, som skyldtes offentligretlige planer. Ændringen af ekspropriationserstatningsloven i 1984 medførte, at erstatningen af det eksproprierede areal nu skal svare til den værdi, som en fornuftig køber er villig til at betale og derved også fastsættes ud fra ejendommens fremtidige anvendelsesmuligheder. Denne ændring blev indskrevet i ekspropriationserstatningslovens § 5, andet led, således det er ejendommens 'påregnelige udnyttelse', der skal lægges til grund for erstatningsfastsættelsen. Hvornår en udnyttelse kan betegnes som værende påregnelig underkastes i de enkelte tilfælde et skøn, men i lovteksten er det præciseret, at der skal foreligge et reelt grundlag for den påregnelige udnyttelse<sup>193</sup>. Det betyder, at forhold som eksempelvis løse planer og hypotetiske byggeprojekter ikke kan betegnes som en påregnelig udnyttelse, ligesom det tillige er et krav, at udviklingen er realistisk både med hensyn til markedsmæssige, teknologiske og miljømæssige forhold.<sup>194</sup> De offentligretlige planer, som er bindende over for grundejerne, spiller derimod en afgørende rolle for hvilken udnyttelse, der

#### Expropriationslagen (1972:719)

**§ 3** När löseskillingen bestäms, skall sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som har ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökan om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens eller utrymmets tillåtna användningssätt. Avser expropriationen en del av en fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall göras med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs eller, om fastigheten dessförinnan har tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, när tillträdet eller övergången skedde.

#### Ekspropriasjonserstatningsloven (6. april 1984)

**§ 5, andet led:** Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.

<sup>191</sup> [Christensen, 1978, s. 26]

<sup>192</sup> [Norges Offentlige Utretninger, 2003, s. 16f.]

<sup>193</sup> 'Røynleg er grunnlag for'.

<sup>194</sup> [Strodrange, 2000, s. 52]

må karakteriseres som værende påregnelige. Afgørende for den påregnelige udnyttelse må således være, hvor detaljeret den offentligretlige plan kan siges at være.

I forhold til Danmark ligger forskellen i udmålingen af ekspropriationserstatningen i, at den påregnelige udnyttelse bestemmes ud fra den gældende planlægning, hvorved der ikke i erstatningsudmålingen tages højde for, at et areal inden for en årrække vil kunne stige i værdi som følge af ændret planlægning. Denne værdistigning betegnes i Norge som 'ventesjansen' og er i det store hele identisk med begrebet forventningsværdi. Da norsk ekspropriationsret ikke erstatter ventesjansen, vil den påregnelige udnyttelse af arealet derfor enten (fortsat) være jordbrugsformål eller byggeområde. I Norge opereres der således med en skarp opdeling mellem områder, som kan benyttes til bebyggelse, og områder, som skal friholdes for bebyggelse – og ikke med en merværdi, der ligger imellem disse to værdier. I modsætning til Danmark, hvor tvisten ofte går på forventningsværdiens størrelse, angår tvisten i Norge oftest, hvad der må betegnes som det eksproprierede areals påregnelige udnyttelse. Helt afgørende for værdiansættelsen er derfor arealernes nuværende retlige status, og ikke om der i fremtiden kan forventes en værdiøgning skabt af det offentlige igennem planlægningen. Udlægges et landbrugsareal i en reguleringsplan<sup>195</sup> til udbygning af et boligområde, må arealets påregnelige udnyttelse således være, at der kan opføres boliger, hvorfor værdien ansættes til byggejordspris (tomteverdi). Er området derimod kun i kommuneplanens arealdel udlagt til boligudbygning, må det ud fra et konkret skøn vurderes, om arealet skal erstattes med jordbrugsværdi eller 'tomteverdi'.

Et andet eksempel på nordmændenes skarpe opdeling mellem områder som skal bebygges og områder, som skal friholdes fra bebyggelse, findes ved erstatningsfastsættelse af arealer udlagt til offentlige formål. Problematikken ved fastsættelse af ekspropriationserstatningen i sådanne situationer er den samme som i Danmark – nemlig at arealet ikke har nogen reel handelsværdi. I Norge benyttes to forskellige erstatningsprincipper afhængig af den overordnede regulerings formål. Forbeholdes et areal til rekreativt område for almenheden, fastsættes erstatningen, ud fra hvad der ville have været den påregnelige udnyttelse af arealet, såfremt arealet ikke var omfattet af planen om offentlige formål<sup>196</sup>. Ved anlæg af nye boligområder, kan ikke alle arealer benyttes som byggegrunde – nogle må afstå arealer til eksempelvis veje og fællesarealer. Sådanne 'interne' offentlige formål er medvirkende til at øge og realisere grundværdien for byggegrundene indenfor udbygningsområdet. Ifølge norsk ekspropriationsret er formålet med sådanne reguleringer ikke at forhindre bebyggelse af arealet, men derimod at fordele udbygningspotentialet indenfor udbygningsområdet, hvorfor alle har *krav på* en andel af byggegrundsværdien<sup>197</sup> - også dem der afgiver areal til fællesformål. Udbygningsværdien fordeles derfor på hele udbygningsområdet, således erstatningen for arealer udlagt til intern vej vil matche værdien for byggegrunde.<sup>198</sup> Dette princip betegnes 'strøks- eller parkprincippet', hvorved erstatningen beregnes ud fra en udjævnet pris – en gennemsnitsværdi af

<sup>195</sup> En reguleringsplan har omtrent samme detaljeringsgrad som en lokalplan i Danmark. Det norske plansystem minder på mange områder om det danske. Således eksisterer der også et rammestyringsprincip i Norge, hvilket bl.a. betyder, at reguleringsplanerne skal udarbejdes indenfor rammerne af kommuneplanens arealdel (rammedel).

<sup>196</sup> Oftest vil den påregnelige udnyttelse i sådanne tilfælde være den nuværende anvendelse; jordbrug.

<sup>197</sup> [Strodrange, 2000, s. 85ff.]

<sup>198</sup> [Strodrange, 2000, s. 88]

udbygningsområdet. Afgørende for erstatningsudmålingen er derved, om den overordnede planlægning har til formål at friholde arealerne for bebyggelse eller ej, og dermed hvilken udnyttelse der må betegnes som påregnelig.

Der er i den nordiske ret enighed om, at de offentligretlige planer, som regulerer ejendommens anvendelsesmuligheder, også må lægges til grund for fastsættelse af ekspropriationserstatningen. Lighedstrækkene ophører dog, når fokus drejes over på erstatning for forventninger om fremtidige ændringer af anvendelsesmulighederne (forventningsværdi). Hverken i den svenske eller norske ekspropriationspraksis erstattes forventningsværdier.

Årsagen hertil, skal måske findes i opbygningen af landenes plansystemer. Her adskiller Danmark sig fra Norge og Sverige ved at have en zoneopdeling af landet, hvilket ikke er uden betydning. I forbindelse med vedtagelsen af zoneloven forventede man fra lovgivers side, at opdelingen af landet i zoner ville have den effekt, at forventning om ændret anvendelse af landzoneejendomme ville ophøre. Dette er dog ikke sket til fulde. Det gælder nemlig, at til trods for at en ejendom er underlagt landzonebåndets rådighedsbegrænsninger, så erstattes eksproprierede landzonearealer i visse tilfælde alligevel med en merværdi ud fra forventningen om en fremtidig ændret anvendelse<sup>199</sup>. Bør Danmark, i højere grad end det er tilfældet i dag, håndhæve landzonebåndets rådighedsbegrænsninger, således erstatningen alene fastsættes ud fra den på ekspropriationstidspunktets aktuelle anvendelse? Et sådant tiltag ville utvivlsomt, gøre erstatningsudmålingen ved ekspropriation mere gennemskuelig. Det er dog mere tvivlsomt om en sådan ændring af erstatningspraksis vil være forenelig med kravet i grundlovens § 73 krav om fuldstændig erstatning, da det flere gange er påvist, at landzonearealer handles til priser, som ligger over den rent landbrugsmæssige værdi pga. forventningen om en ændret anvendelse. Omvendt er realiseringen af den overordnede planlægning forbundet med en vis usikkerhed, og derfor kan køb af arealer, til en pris der forudsætter en anvendelse, som ikke er mulig ud fra de rådighedsbegrænsninger, der er pålagt arealet, lidt frækt betegnes som spekulative køb.

Et andet argument for at afskaffe forventningsværdien og fastsætte erstatningen ud fra de rådighedsindskrænkninger, som er pålagt ejendommen, er ved at belyse, hvilket tab ekspropriationen lider i forbindelse med ekspropriationen. Erstatningen fastsættes som minimum til den jordbrugsmæssige værdi, hvorved ekspropriaten er i stand til at erhverve en ejendom af samme karakter som den afståede. Derudover gives der, i tilfælde hvor en fremtidig ændring af anvendelsen er forventelig, erstatning for ejendommens merværdi. Denne merværdi er en samfundsskabt værdi skabt på baggrund af de offentligretlige planer – ekspropriaten har med andre ord intet foretaget sig for at få del i denne 'ekstra' samfundsskabte værdistigning. Derfor kan det diskuteres, om ekspropriaten lider et egentlig tab udover ejendommens jordbrugsmæssige værdi.

Dette leder frem til den uendelige diskussion om de to uforenelige begreber: Lighedshensyn over for borgerne og dobbeltbetaling for det offentlige. Det kan nemlig diskuteres, hvorvidt det er rimeligt, at det offentlige (som skaber merværdien) også bør bekoste erstatning herfor. Det offentlige afholder både omkostninger til den værdiskabende plan, ligesom det offentlige,

---

<sup>199</sup> Erstatning for forventningsværdi har eksisteret lige siden zonelovens ikrafttræden, jf. U.1975.718H



ved ekspropriationen skal erstatte denne værdistigning. Omvendt vil det synes urimeligt, at grundejeren, som afstår sin ejendom ved ekspropriation, ikke skal have del i den samfunds-skabte værdi, som de omkringliggende ejendomme, der ikke afstår areal til ekspropriationsan-lægget, opnår.

Der er ingen tvivl om, at fastsættelse af forventningsværdien ved ekspropriation af landbrugs-ejendomme er behæftet med stor usikkerhed. Det kræver næsten synske evner at vurdere, hvornår realiseringen af planlægningen for et givet landzoneareal vil finde sted, og derfor er værdiansættelsen i høj grad afhængig af meget individuelle skøn – eksempelvis fra syns- og skønsmænd. Denne usikkerhed har præget det danske ekspropriationssystem i over 35 år, og der synes ikke at være en løsning på vej. Dette projekt har belyst, hvor mangfoldige proble-merne omkring fastsættelsen af forventningsværdien er. Alligevel synes det tankevækkende, at vores nordiske naboer ikke erstatter forventningsværdier. Det danske erstatningssystem synes således at være mere fintfølelse overfor begrebet fuldstændig erstatning, end tilfældet er i de andre nordiske lande. Projektgruppen er dog af den opfattelse, at et lignende tiltag i den danske lovgivning – afskaffelse af forventningsværdien – vil være i strid med kravet om fuld-stændig erstatning lovfæstet i den danske grundlovs § 73. Det synes dog ikke urimeligt at ud-vise større forsigtighed i forbindelse med tildeling af erstatning for forventningsværdi ved at stille større krav til dokumentationen af forventningsværdien.



# LITTERATURLISTE

**[Aalborg Kommune, 2003]**

Aalborg Kommune, *Kommuneplanramme for Universitetsområdet*

[http://www.detaktiveaalborgkort.dk/website/komplan/t\\_510\\_un.pdf#pagemode=none](http://www.detaktiveaalborgkort.dk/website/komplan/t_510_un.pdf#pagemode=none)

7/3 2006

**[Aalborg kommune, 2004]**

Aalborg Kommune, *Lokalplan 08-059 – Boliger, erhverv og uddannelse langs Einsteins Boulevard, Universitetsparken*

<http://www.aalborg.dk/images/teknisk/B&M/PDF/PlanVis/stadark/lokalpla/gaeldene/08/08-059.pdf>

7/3 2006

**[Aalborg kommune, 2006(A)]**

Aalborg Kommune, *Byomdannelse – byudvikling*

[http://www.aalborg.dk/Kommuneplan\\_includes/applikationer/Statisk/Kommuneplan/Hovedstruktur/1-03\\_byudvikling\\_byomdannelse.htm](http://www.aalborg.dk/Kommuneplan_includes/applikationer/Statisk/Kommuneplan/Hovedstruktur/1-03_byudvikling_byomdannelse.htm)

7/3 2006

**[Aalborg Kommune, 2006(B)]**

Aalborg Kommune

<http://www.aalborg.dk/images/teknisk/B&M/PDF/HostKort.pdf>

7/3 2006

**[Abitz, 1978]**

Abitz, Erik Andreas, *Dansk Miljøret, bind 4 – Ekspropriation og andre emner*, redigeret af W.E. von Eyben, Akademisk Forlag, 1978

**[Adolphsen, 2000]**

Adolphsen, Jes, *Problemer i videnskab*, Aalborg Universitetsforlag, 2. udgave, 2000

**[Ahlgreen et al., 1997]**

Ahlgreen, Børge og Jensen, Laurits, *Skønserklæring til Vestre Landsret, 12. afd.*, VLB-0966-95, 1997

**[Andersen, 2003]**

Andersen, Ib, *Den skinbarlige virkelighed – om vidensproduktion inden for samfundsvidenskaberne*, Samfundslitteratur, 2. udgave, 2003

**[Aunsborg, 2003]**

Aunsborg, Christian, *Projektarbejdets teori og metode*, Aalborg Universitet, 2003

**[Baller, 1995]**

Baller, Uffe, *Landsretsstævning*, VLB 0966-95, 1995

**[Baller, 2002]**

Baller, Uffe, *Domstolsprøvelse i ekspropriationssager en status primo 2002 (U.2002B.259)*, Forlaget Thomson A/S, 2002

**[Blousgaard, 1986]**

Blousgaard, Ella, *Miljørettens Grundbog*, redigeret af W.E. von Eyben, Akademisk Forlag, 1986

**[Blume, 2004]**

Blume, Peter, *Juridisk metodelære*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3. udgave, 1. oplag, 2004

**[Boeck, 2002]**

Boeck, Anne Birte, *Lov om planlægning*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2002

**[Christensen, 1970]**

Christensen, Bent, *Tidsskrift for Rettsvitenskap: Regulering af byudvikling og sommerhusbyggeri og grundlovs-mæssig erstatning*, Hæfte 2, 1970

**[Christensen, 1978]**

Christensen, Jens, *Erstatning for forventningsværdier og samfundsskabte værdier ved ekspropriation efter nordisk ret*, Universitetsforlaget, 1978

**[Christensen, 1988]**

Christensen, Bent, *Domstolsprøvelse vedrørende ekspropriationserstatningens størrelse (U.1988B.145)*, Forlaget Thomson, 1988

**[Danmarks Nationalbank, 2005]**

[http://www.nationalbanken.dk/DNDK/minfo.nsf/\(sysPrintViewDefault\)/Forklaring\\_af\\_Nationalbakens\\_pengepolitiske\\_renter!OpenDocument&popUpWindow+CloseWindow+PrintIcon](http://www.nationalbanken.dk/DNDK/minfo.nsf/(sysPrintViewDefault)/Forklaring_af_Nationalbakens_pengepolitiske_renter!OpenDocument&popUpWindow+CloseWindow+PrintIcon)  
13/6 2006

**[Dansk Landbrugsrådgivning, 2002]**

Jørgensen, Stine Hjarnø, *Koster jord for meget? – og hvad bestemmer prisen*  
[http://www.lr.dk/driftsoekonomilbf/informationsserier/lbfinformerer/05\\_03nps\\_aarsnyt02-6.htm](http://www.lr.dk/driftsoekonomilbf/informationsserier/lbfinformerer/05_03nps_aarsnyt02-6.htm)  
29/3 2006

**[Enderud, 1986]**

Enderud, Harald, *Hvad er organisations-sociologisk metode?*, Samfundslitteratur, Bind 1, 2. udgave, 1986

**[Evald, 2000]**

Evald, Jens, *Retskilderne og den juridiske metode*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2000

**[Evald, 2003]**

Evald, Jens, *At tænke juridisk*, Nyt juridisk forlag, 2. udgave, 2003

**[Friis Jensen, 1975]**

Friis Jensen, Orla, *Taksationsproces*, Jurisforbundet, 1975

**[Friis Jensen, 1978]**

Jensen, Orla Friis, *Dansk Miljøret, bind IV*, redigeret af W.E. von Eyben, Akademisk Forlag, 1977

**[Friis Jensen, 1986]**

Jensen, Orla Friis, *Miljørettens Grundbog*, redigeret af W.E. von Eyben, Akademisk Forlag, 1986

**[Friis Jensen, 1995]**

Friis Jensen, Orla, *Planer om offentligt formål og erstatningsfastsættelse*, artikel i Landinspektøren, Den Danske Landinspektørforening, 1995

**[Friis Jensen, 1999]**

Jensen, Orla Friis, *Danmarks Riges Grundlov med kommentarer*, redigeret af Henrik Zahle, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1999

**[Friis Jensen, 2001]**

Friis Jensen, Orla, *Miljøretten I – Almindelig emner*, redigeret af Ellen Margrethe Basse, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2001

**[Gaardmand, 1992]**

Gaardmand, Arne, *Dansk Byplanlægning 1938-1992*, Arkitekternes Forlag, 1993

**[Illum, 1943]**

Illum, Knud, *Servitutter*, Nyt Nordisk Forlag, 1943

**[Jørgensen et al., 1997]**

Jørgensen, Christian, Mortensen, Peter og Wulff, Helge, *Jordlovgivning*, GadJura, 1997

**[Karnov, landbrugsloven, note 59]**

Karnovs Lovsamling, Forlaget Thomson

**[Karnov, lov om offentlige veje, note 54]**

Karnovs Lovsamling, Forlaget Thomson

**[Kjærdsdam, 1992]**

Kjærdsdam, Finn, *Zoning and sustainability*, Paper fra FIG Workshop 1992 med titlen 'Planning and Environment', 1992

**[Møller, 2002]**

Møller, Jørgen, *2000 år med regulering og planlægning af byggeri og byudvikling i Danmark. År 0 – 1970*, Aalborg Universitet, 2002

**[Nordjyllands Amt, 2005]**

Nordjyllands Amt, *Regionplan 2005*, 2005

**[Nordjyske, 2005(A)]**

Birk, Caspar og Sønderup, Anders, *Politikere: Usmageligt tilbud fra discountkæde*, Nordjyske Stiftstidende, 16/7 2005

**[Nordjyske, 2005(B)]**

Sønderup, Anders, *Lidl vil købe huse for at få plads til en butik*, Nordjyske Stiftstidende, 16/7 2005

**[NOU, 2003]**

Norges offentlige utredninger, *Arealplaner og ekspropriationserstatning*, Statens forvaltningstjeneste - Informationsforvaltning, 2003

**[Revsbech, 2002]**

Revsbech, Karsten, *Lærebog i miljøret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3. udgave, 2002

**[Rud Nielsen, 1977]**

Rud Nielsen, Vagn, *Dansk Miljøret, bind II*, redigeret af W.E. von Eyben, Akademisk forlag, 1977

**[SKAT, 2006]**

SKAT, *Vurderingsvejledning 2006-1*, 2006

**[Skovgaard, 1983]**

Skovgaard, Henning, *Offentlige myndigheder erstastningsansvar*, Gads Forlag, 1983

**[Spleth, 1972]**

Spleth, P., *Nogle domme om prøvelse af værdiskøn (U.1972B.95)*, Forlaget Thomson, 1972

**[Spleth, 1974]**

Spleth, P., *Kommentarer til danske Højesteretsdomme afsagt i tiden januar-juli 1974 (U.1974B.349)*, Forlaget Thomson A/S, 1974

**[Statistikbanken, 2006]**

Danmarks Statistik

<http://www.statistikbanken.dk/>

**[Stordrange, 2000]**

Stordrange, Bjørn og Lyngholt, Ove Chr., *Ekspropriationserstatningsloven – kommentarutgave*, Universitetsforlaget Oslo, 3. udgave, 2000

**[von Eyben et al., 2003]**

von Eyben, Bo, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, *Fast ejendom – Rådighed og regulering*, Forlaget Thomson, 2. udgave, 2003

**[Århus Amt, 1997]**

Århus Amt, *Regionplan 1997*, 1997

**[Århus Kommune, 1984]**

Århus Kommune, *Kommuneplan 1984-1992*, 1984

**[Århus Kommune, 1990 (A)]**

Århus Kommune, *Kommuneplan 1988-1996 – Skejby/Lisbjerg*, 1990

**[Århus Kommune, 1990 (B)]**

Århus Kommune, Magistratens 2. afdeling, J.nr. 13.06.01.51.G01/25-90, 1990

**[Århus Kommune, 1990 (C)]**

Århus Kommune, *Endeligt skøde for matr. nr. 3a m.fl.*, J.nr. 13.06.01.51.G01/25-90, 1990

**[Århus Kommune, 1991]**

Århus Kommune, Magistratens 2. afdeling, arkiv nr. 2-1-2-1/7-2 II HVN/HM -22, 1991

**[Århus Kommune, 1993]**

Århus Kommune, *Kommuneplan 1992-2004 – Erhvervsarealer*, 1993

**[Århus Kommune, 1995]**

Århus Kommune, Magistratens 2. afdeling, J.nr. 05.01.00.51.G01/1-95, 1995

**[Århus Kommune, 1997]**

Århus Kommune, Magistratens 2. afdeling, J.nr. 01.02.00.51.G01/10-97, arkiv nr. 2-1-2-1/7-3 II HVN/HM - 22, 1997

**LOVE OG LOVBKENDTGØRELSE**

<b>Fork.</b>	<b>Forskriftens fulde navn</b>	<b>Forskriftens nummer</b>
	Lov om byplaner	LOV nr. 181 af 29/04/1938 (Historisk)
	Lov om regulering af bymæssige bebyggelser	LOV nr. 210 af 23/04/1949 (Historisk)
	Danmarks Riges Grundlov	LOV nr. 169 af 05/06/1953
	Lov om lands- og regionplanlægning	LOV nr. 375 af 13/06/1973 (Historisk)
	Lov om by- og landzoner	LOV nr. 315 af 18/06/1969 (Historisk)
	Lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom	LOV nr. 324 af 18/06/1969 (Historisk)
	Lov om kommuneplanlægning	LOV nr. 287 af 26/06/1975 (Historisk)
	Bekendtgørelse af lov om påligning af indkomst- og formueskat til staten	LBK nr. 869 af 15/11/1995 (Historisk)
	Lov om ændring af forskellige skattelove, lov om tilskud til afvikling af studiegæld og om eftergivelse af studiegæld og lov om kommunal indkomstskat (ændringer som følge af afskaffelse af formueskatten mv.)	LOV nr. 1219 af 27/12/1996 (Historisk)
VL	Bekendtgørelse af lov om offentlige veje	LBK nr. 671 af 19/08/1999

<b>Fork.</b>	<b>Forskriftens fulde navn</b>	<b>Forskriftens nummer</b>
EXPL	Bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom	LBK nr. 672 af 19/08/1999
	Bekendtgørelse af lov om frigørelsesafgift mv. af fast ejendom	LBK nr. 577 af 07/07/2002 (historisk)
VUL	Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme	LBK nr. 740 af 03/09/2002
	Bekendtgørelse af lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat	LBK nr. 764 af 11/09/2002
	Bekendtgørelse af lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme	LBK nr. 783 af 01/09/2003
LBL	Lov om landbrugsejendomme	LOV nr. 435 af 09/06/2004
	Lov om ændring af forskellige skatte- og afgiftslove og af lov om planlægning samt ophævelse af ejerlejlighedsavancebeskatningsloven og frigørelsesafgiftsloven (Forenklinger m.v.)	LOV nr. 458 af 09/06/2004
	Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse	LBK nr. 884 af 18/08/2004
PL	Bekendtgørelse af lov om planlægning	LBK nr. 883 af 18/08/2004
	Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom	LBK nr. 911 af 27/09/2005
RL		
MBL		

### **CIRKULÆRE, VEJLEDNINGER M.M.**

#### **[Cirkulære nr. 35/2005]**

Cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen mv. af 03/06/2005

#### **[Cirkulære nr. 36/2005]**

Cirkulære om lov om landbrugsejendomme (landbrugslovscirkulæret) af 03/06/2005

#### **[Cirkulære 54/1987]**

Cirkulære om lov om landbrugsejendomme af 19/03/1987

#### **[LFF2003-2004.1.126, 2004]**

Skatteministeriet, Lovforslag nr. 126 - Forslag til lov om ændring af forskellige skatte- og afgiftslove og af lov om planlægning samt ophævelse af ejerlejlighedsbeskatningsloven og frigørelsesafgiftsloven, Folketingsåret 2003-2004

#### **[Vejledning nr. 9563/2002]**

Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38 af 16/10/2002

#### **[Vejledning nr. 37/2005]**

Vejledning om reglerne i lov om landbrugsejendomme af 03/06/2005

## **DOMME OG KENDELSER**

### **Ugeskrift for Retsvæsen**

U.1970.135H, 95  
U.1974.332H, 50, 54, 57, 66, 67, 68, 76, 77  
U.1975.718H, 50, 51, 53, 54, 65, 118  
U.1975.722H, 52, 53, 57  
U.1981.448H, 56, 62  
U.1984.276H, 59, 62, 63, 64  
U.1989.476H, 71  
U.1990.731H, 65  
U.1993.962H, 52, 53  
U.1993.967H, 52, 53  
U.1997.117/2H, 70, 71  
U.1998.1497H, 58, 95, 96  
U.2000.2031H, 69, 70  
U.2001.67H, iv, 37, 85, 87, 94, 104, 107

### **Tidsskrift for landbrugsret**

V.2003.B.1803.00, s. 54

### **Kendelser om fast ejendom**

KFE 1979.137, 60  
KFE 1986.45, 58  
KFE 1992.134, 61, 62, 63  
KFE 1992.144, 54, 56  
KFE 1996.170, 63  
KFE 2000.274, 56, 57  
KFE 2000.293, 57

### **Overtaksationskommissionskendelser**

OTK for Århus og en del af Ringkøbing Amtsrådskreds kendelse af 23. juli 1996, s. 63  
OTK for Nordjyllands og Viborg Amters kendelse af 4. april 2006, s. 55

## **FORSIDE**

### **Brøndby kommune**

<http://www.brondby.dk/Hovedmenu/By,%20bolig%20og%20trafik/Veje%20og%20trafik.aspx>  
18/6 2006

### **Landinspektør J. P. Nissen**

[http://www.jp-nissen.dk/refer/refer\\_kobluft.htm](http://www.jp-nissen.dk/refer/refer_kobluft.htm)  
18/6 2006

### **Nordjyllands Amt**

[http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br\\_aas\\_saeby.htm](http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br_aas_saeby.htm)  
[http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br\\_aas\\_saeby.htm](http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br_aas_saeby.htm)  
[http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br\\_aas\\_saeby.htm](http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br_aas_saeby.htm)  
<http://www.nja.dk/Serviceomraader/VejeOgTrafik/Ekspropriation/>  
[http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br\\_aas\\_saeby.htm](http://www.nordjyskemotorveje.dk/Planl%C3%A6gning/Jyske%C3%85s-S%C3%A6by/br_aas_saeby.htm)  
18/6 2006

### **Randers City**

<http://www.randerscity.dk/Default.asp?ID=212>  
18/6 2006

### **Århus Amt**

<http://www.aaa.dk/aaa/index/serviceomraader/nm/nm-regionplan/nm-rp2005c/nm-rp-50000/nm-rp-50001.htm>  
18/6 2006



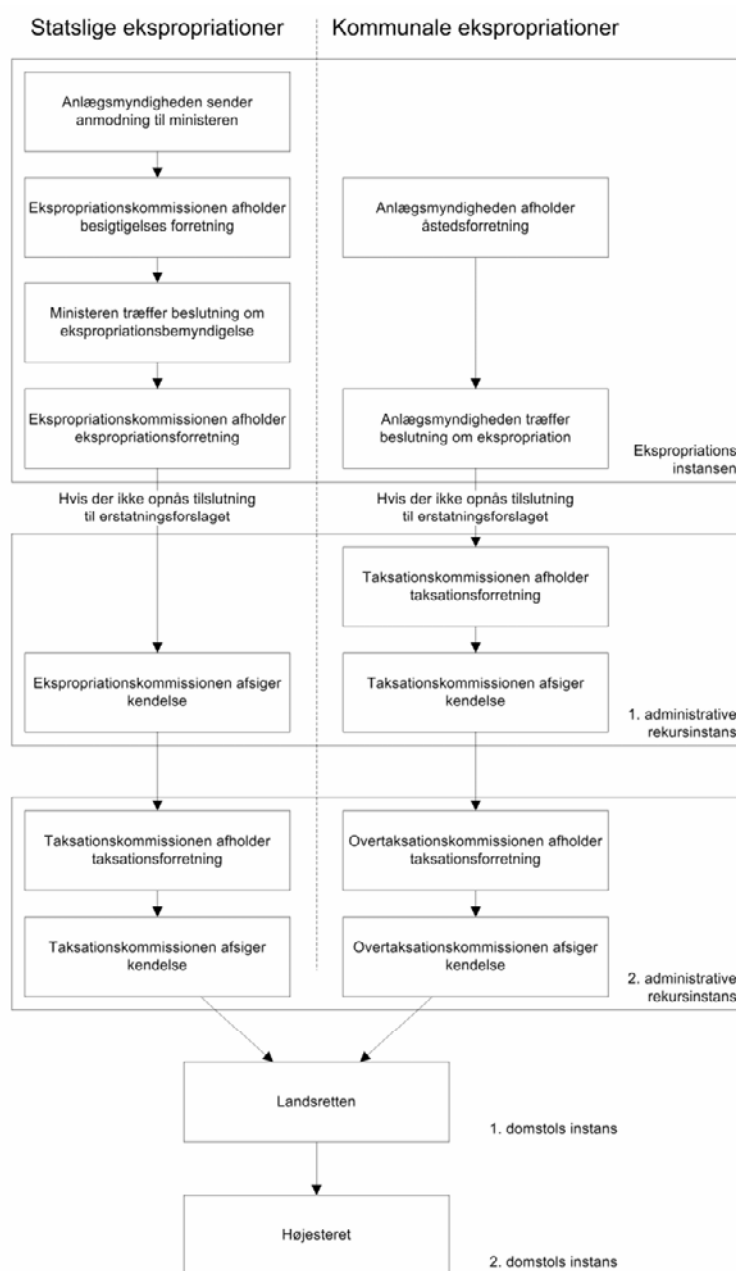
# EKSPROPRIATIONSPROCESSEN

Formålet med dette bilag er at beskrive de eksproprierende og takserende organers sammensætning samt den fremgangsmåde, der benyttes ved de enkelte kommissioners behandling af en ekspropriation. Beskrivelsen vil være opdelt ud fra den forskel, der eksisterer mellem statslige og kommunale ekspropriationer, se figur a.1.

## STATSLIGE EKS- PROPRIATIONER

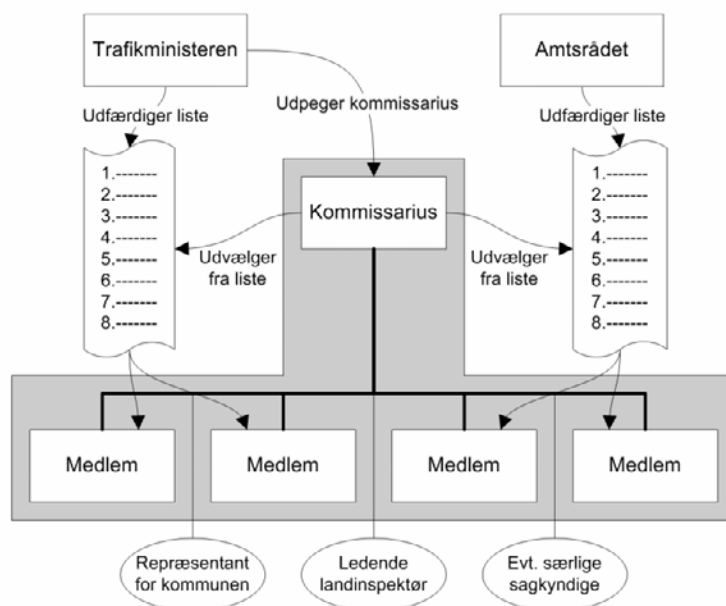
Statslige ekspropriationer foretages efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, men hjemlen til ekspropriationen skal findes i anden lovgivning, f.eks. lov om offentlige veje.

Statslige ekspropriationer ledes af kommissarier, der skal have juridisk kandidateksamen. Kommissarierne udnævnes af trafikministeren. Der er i øjeblikket to kommissarier; én for Jylland og én for øerne. Ekspropriationskommissionen består af



**Figur a.1 Den skematiske forskel på statslige og kommunale ekspropriationer.**

5 medlemmer, se figur a.2, hvoraf kommissarierne fungerer som formand og udtager de fire øvrige medlemmer til den konkrete sag. Der udtages to medlemmer fra en af trafikministeren udarbejdet liste, som omfatter 8 personer, der udpeges for en 6-årig periode. De to øvrige medlemmer udtages fra en for den pågældende amtsråds-kreds af amtsrådet udarbejdet liste, der ligeledes omfatter 8 personer og gælder for amtsrådets funktionstid. Ekspropriationskommissionen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst to af medlemmerne er til



**Figur a.2 Ekspropriationskommissionens organisation. Den grå markering angiver selve kommissionen, dvs. de stemmeberettigede.**

stede, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. Kommunalbestyrelsen udnævner én repræsentant, enten en politiker eller en embedsmand, med kendskab til bl.a. planlægningen i området, der deltager i kommissionens møder og har ret til at udtale sig, men ingen stemmeret. Til at bistå kommissionen og foretage de matrikulære arbejder beskikker trafikministeren én eller flere ledende landinspektører. Kommissionen kan endvidere tilkalde sagkyndig bistand til at udtale sig om ekspropriationens gennemførelse såvel som erstatningens størrelse, hvis det findes nødvendigt.

Ved ønske om ekspropriation anmoder anlægsmyndigheden trafikministeren om at henvise sagen til behandling ved ekspropriationskommissionen. Når anlægsmyndigheden har foretaget foreløbig afmærkning af anlægget, afholder ekspropriationskommissionen besigtigelsesforretning. Ved besigtigelsesforretningen foretages en almindelig prøvelse af projektet, og kommissionen kan beslutte, at ekspropriationen kun kan gennemføres, hvis der foretages ændringer, som findes nødvendige af hensyn til ejere, rettighedshavere, almene interesser eller anlæggets hensigtsmæssige gennemførelse. Anlægsmyndigheden, andre myndigheder samt ejere og brugere af de omhandlede ejendomme har mulighed for at udtale sig ved besigtigelsesforretningen og fremsætte forslag til ændringer. Når kommissionen har vedtaget det pågældende projekt, træffer ministeren beslutning om ekspropriationsbemyndigelse. Herefter afholdes der ekspropriationsforretning, hvor erstatningen for areal- og rettighedsafståelsen fastsættes. Hvis ministeren allerede inden besigtigelsen har meddelt bemyndigelse til ekspropriationen, kan besigtigelses- og ekspropriationsforretning afholdes som ét. Til ekspropriationsforretningen har parterne ligeledes mulighed for at udtale sig. Kommissionen træffer på dette tidspunkt beslutning om hvilke arealer, bygninger mv., der skal afstås, herunder om afskårne arealer skal afstås, og om en eksproprieret ejendom skal modtage areal. Kommissionen træffer ligeledes beslutning mht. ekstensionsmuligheden, dvs., om en restejendom på ejerens eller anlægsmyndighedens opfordring skal afstås i sin helhed, hvis denne ikke længere kan drives økonomisk rentabelt, eller erstatningen står i åbenbart misforhold til restejendommens

værdi. Kommissionen fremsætter forslag til erstatningens størrelse. Accepteres forslaget ikke inden 14 dage efter afgivelsen, eller afvises det, afsiger kommissionen kendelse om erstatningens fastsættelse.

Erstatningsfastsættelsen kan efterprøves ved taksationskommissionen, hvis begæring om dette fremsættes senest fire uger efter, at ekspropriationskommissionens kendelse er tilsendt.

## TAKSATIONSKOMMISSIONEN

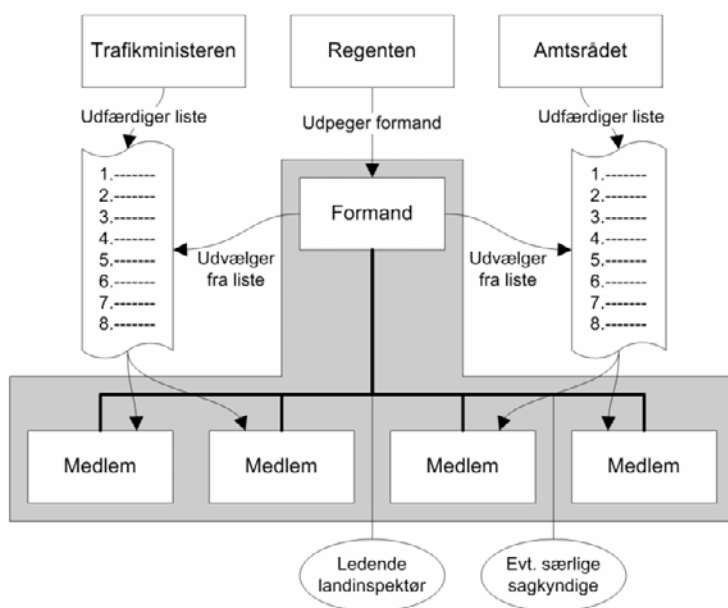
Taksationskommissionen ledes af en formand, der ligesom kommissarius ved ekspropriationskommissionen skal have juridisk kandidateksamen og udnævnes af regenten for en 6-årig periode. Formanden udtager fire medlemmer til den enkelte sag; to statslige medlemmer fra en af trafikministeren udfærdiget liste med 8 personer gældende for 6 år og to medlemmer fra en af det pågældende amtsråd udfærdiget liste med 8 personer gældende for amtsrådets funktionstid, se figur a.3. Taksationskommissionen er beslutningsdygtig, når forman-

den og mindst to medlemmer er til stede, og ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Til at bistå kommissionen beskikker trafikministeren en eller flere ledende landinspektører. Kommissionen kan endvidere tilkalde sagkyndig bistand til at udtale sig om ekspropriationens gennemførelse såvel som erstatningens størrelse, hvis dette findes nødvendigt.

Taksationskommissionen afholder taksationsforretning med besigtigelse, hvor parterne igen gives mulighed for at udtale sig. Kommissionen kan prøve såvel erstatningsspørgsmålet som beslutning om overtagelse af restejendommen. Derimod kan spørgsmål om hvilke arealer, der skal eksproprieres til projektet ikke ændres. Kommissionens afgørelse kan efterprøves ved domstolene, se nedenfor.

## KOMMUNALE EKSPROPRIATIONER

De kommunale ekspropriationer adskiller sig fra de statslige ved, at ekspropriationen foretages af anlægsmyndigheden, dvs. amtsrådet eller kommunalbestyrelsen. Kommunale ekspropriationer foretages efter reglerne i vejlovens § 45 og §§ 47-49. Dette gælder også ekspropriationer, der foretages med udgangspunkt i den lovhjemmel andre love foreskriver, jf. f.eks. PL § 47, stk. 3, MBL § 60 og RL § 27, stk. 3. Inden ekspropriationsbeslutningen kan træffes af amtsrådet eller kommunalbestyrelsen, skal der afholdes en åstedsforretning, således at eje-



**Figur a.3 Taksationskommissionens organisation. Den grå markering angiver selve kommissionen, dvs. de stemmeberettigede.**

re, brugere og andre med væsentlig retlig interesse gives mulighed for at udtale sig om projektet og evt. komme med ændringsforslag hertil. Bemærkninger kan foruden til åstedsforretningen fremsættes indtil tre uger efter dennes afholdelse. Til åstedsforretningen medvirker mindst ét medlem af det amtsråd henholdsvis den kommunalbestyrelse, der foretager ekspropriationen, og forretningen ledes ligeledes af et amtsråds- henholdsvis kommunalbestyrelses-medlem.

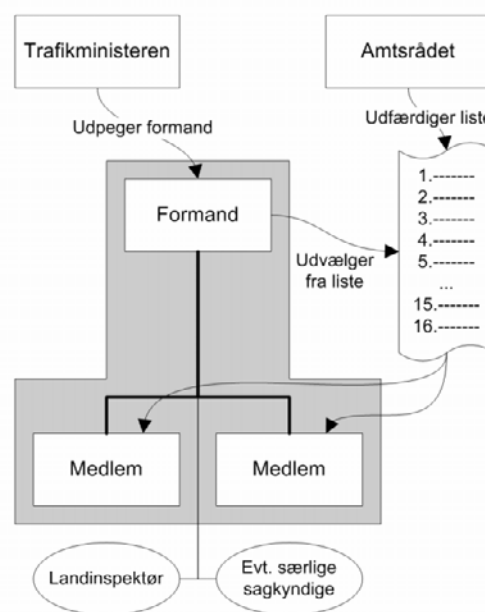
Når tidsfristen for indgivelse af bemærkninger er udløbet tre uger efter åstedsforretningen, kan amtsrådet eller kommunalbestyrelsen foretage ekspropriation. Ekspropriationen kan dog gennemføres tidligere, hvis den må anses for ubetydelig i forhold til de berørte ejendommers størrelse og værdi, eller der er opnået accept fra samtlige ejere, brugere mv. Ekspropriationsbeslutningen kan påklages enten til ressortministeriet, jf. f.eks. VL § 4, stk. 1, eller til Naturklagenævnet, jf. f.eks. PL § 58, stk. 1. Påklage vil som regel have opsættende virkning medmindre andet bestemmes af rekursinstansen.

Hvis der ikke inden ekspropriationsbeslutningen er indgået aftale om erstatningens størrelse, kan ekspropriationsmyndigheden i forbindelse med meddelelsen om ekspropriation fremsætte forslag til fastsættelse af erstatningens størrelse. Hvis erstatningsforslaget ikke er tiltrådt inden en fastsat frist på minimum 4 uger, indbringes sagen (senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen) til taksation af anlægsmyndigheden.

## TAKSATIONSKOMMISSIONEN

Til afgørelse af erstatningsspørgsmålet er der nedsat 18 taksationskommissioner, fordelt med 2 kommissioner i Københavns, Fyns, Århus og Nordjyllands amtsråds kredse og én i hver af de resterende amtsråds kredse.<sup>200</sup>

Taksationskommissionen består af tre medlemmer. Formanden, der skal have juridisk kandidateksamen, udpeges af trafikministeren. Til hver enkelt sag udtager formanden 2 medlemmer fra en for amtsråds kredsen udarbejdet liste, som omfatter 16 personer, der udpeges for amtsrådets funktionstid, se figur a.4. Til bistand for taksationskommissionen udpeger vejbestyrelsen en landinspektør. Hvis det skønnes nødvendigt kan kommissionen indkalde sagkyndig bistand til at afgive vejledende udtalelser. Hverken landinspektøren eller de indkaldte sagkyndige har stemmeret.



**Figur a.4 Taksationskommissionens organisation. Den grå markering angiver selve kommissionen, dvs. de stemmeberettigede.**

Taksationsforretningen indledes med en gennemgang af de om sagen foreliggende oplysninger, og parterne gives herefter mulighed for at udtale sig og redegøre for de synspunkter, der

<sup>200</sup> Det er værd at bemærke, at disse taksationskommissioner ikke har sammenhæng med de taksationskommissioner, der nedsættes i forbindelse med statens ekspropriationer, selvom de begge betegnes som taksationskommissioner.

efter deres mening bør have indflydelse på erstatningens størrelse. Kommissionen tager herefter stilling til erstatningsspørgsmålet.

Taksationskommissionen kan udover erstatningsfastsættelsen tage stilling til en række andre krav, der kan opstå i forbindelse med ekspropriationen. Af eksempler kan her nævnes spørgsmålet om overtagelse af restejendommen, eller overtagelse, hvis ejendommen som følge af byggeliniepålæg ikke længere kan drives økonomisk rimeligt, spørgsmålet om overtagelse af afskårne arealer, spørgsmålet om afståelse af hele ejendommen, hvis erstatningen for værdiforringelsen står i åbenbart misforhold til restejendommens værdi samt spørgsmålet om, hvorvidt der er etableret fornøden vejforbindelse.

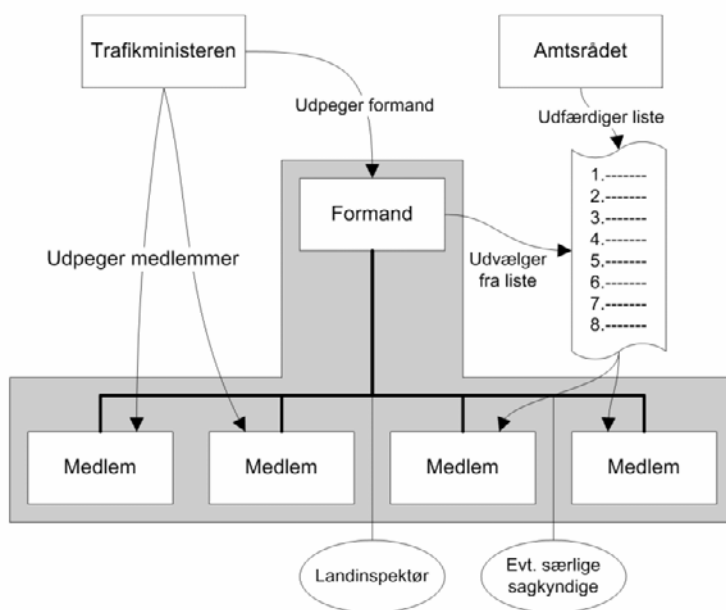
Taksationskommissionens afgørelse kan inden 4 uger efter, at udskrift af kendelsen er modtaget indbringes for overtaksationskommissionen ved fremsendelse af skriftlig begæring herom til taksationskommissionens formand.

## OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN

Til videre prøvelse af erstatningsspørgsmålet er nedsat 7 overtaksationskommissioner, der geografisk afgrænses som følger: Københavns og Bornholms amtsråds kredse, Frederiksborg og Vestsjællands amtsråds kredse, Roskilde og Storstrøms amtsråds kredse, Fyns amtsråds kreds, Vejle, Ribe og Sønderjyllands samt del af Ringkøbing amtsråds kredse, Århus og del af Ringkøbing amtsråds kredse samt endelig Nordjyllands og Viborg amtsråds kredse.

Overtaksationskommissionen består af 5 medlemmer. Trafikministeren udpeger en formand, der skal have juridisk kandidateksamen samt 2 faste medlemmer med suppleanter for en 6-årig periode. Derudover udvælger formanden til hver enkelt sag yderligere 2 medlemmer fra en af vedkommende amtsråd udarbejdet liste, der omfatter 8 personer, som udpeges for amtsrådets funktionstid, se figur a.5. Der udpeges en landinspektør til at bistå kommissionen, som almindeligvis er den samme som ved taksationskommissionens be-

handling, og der kan ligeledes indkaldes sagkyndig bistand. Overtaksationskommissionen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst 2 medlemmer er til stede, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.



**Figur a.5 Overtaksationskommissionens organisation. Den grå markering angiver selve kommissionen, dvs. de stemmeberettigede.**

Overtaksationskommissionens sagsbehandling gennemføres efter samme principper som taksationskommissionens. Overtaksationskommissionen kan tage stilling til de samme spørgsmål som taksationskommissionen, der måtte opstå i forbindelse med ekspropriationen.

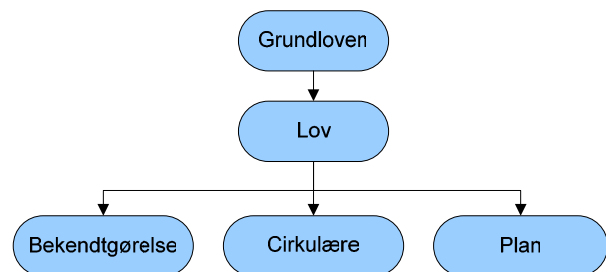
## **SØGSMÅL**

Både taksationskommissionens kendelse ved statslige ekspropriationer og overtaksationskommissionens kendelse ved kommunale ekspropriationer kan efterprøves ved domstolene, jf. grundlovens § 73, stk. 3. Søgsmål behandles i første instans ved landsretten og kan ankes til Højesteret. Sagen kan dog først henlægges til domstolene, efter at de administrative rekursmuligheder er udtømt. Ved domstolene er der mulighed for at få foretaget en anden vurdering ved indkaldelse af syn og skøn, hvilket sker i hovedparten af sagerne. Herved kan ligeledes inddrages oplysninger om repræsentative salg. Domstolene foretager herefter en vurdering af det administrative skøn, som kommissionerne har foretaget, og det skøn, som foreligger fra syn og skøn.

# JURIDISK METODE

## RETSKILDERNE

Overordnet kan retskilderne inddeles i to grupper. Retskilderne med størst prioritet kaldes i litteraturen de skrevne eller de primære retskilder. Herunder findes de uskrevne eller sekundære retskilder. Inddelingen er udtryk for, at de primære retskilder som udgangspunkt prioriteres foran de sekundære retskilder. Prioriteringen er dog ikke fast og afhænger i høj grad af den konkrete situation, der skal bedømmes retligt. Der eksisterer således ikke et fast hierarki, men dog en vis rangorden blandt retskilderne. Derfor kan prioriteringen også fraviges.<sup>201</sup> I beskrivelsen af retskilderne herunder anvendes inddelingen i primære og sekundære retskilder.



Figur b.1 Lovgivningens hierarkiske orden.

## PRIMÆRE RETSKILDER

De primære retskilder er:

- Love
- Bekendtgørelser
- Cirkulærer
- Planer
- Vejledninger

Blandt de primære retskilder eksisterer en hierarkisk orden, se figur b.1. Øverst i hierarkiet er grundloven. I medfør af grundloven kan Folketinget vedtage love, der således er et trin under grundloven. Ministre kan i medfør af lovene udstede bekendtgørelser, der således er laveste trin i hierarkiet. I det omfang et cirkulære er udstedt med hjemmel i lov, har det samme rang som en bekendtgørelse. Det samme gælder planer.<sup>202</sup> Vejledninger er uden for den hierarkiske

<sup>201</sup> [Blume, 2004, s. 76]

<sup>202</sup> [Evald, 2000, s. 27]

orden, da vejledninger som udgangspunkt ikke er bindende for hverken private eller offentlige myndigheder.<sup>203</sup>

## LOVE

Grundloven er Danmarks forfatning. Derfor skal al øvrig lovgivning vedtages efter grundlovens regler for at være bindende, dvs., at love skal vedtages af et flertal i Folketinget efter en bestemt procedure. Den formelle definition af en lov stiller ikke krav til indholdet, men definerer en lov som enhver retsforordning<sup>204</sup>, der er vedtaget af Folketinget i overensstemmelse med den procedure, der er fastsat i grundloven. Lovregler må ikke stride mod grundloven som følge af lovgivningens hierarkiske opbygning.<sup>205</sup>

## BEKENDTGØRELSE

De fleste love fastsætter kun overordnede bestemmelser, og overlader det til den pågældende minister at fastsætte nærmere regler for en række angivne områder – såkaldte bekendtgørelser. Bekendtgørelser består således i sagens natur af detaljerede regler og skal ikke vedtages i Folketinget for at være bindende. Bekendtgørelser må ikke være i strid med den lov, de udstedes i medfør af som følge af lovgivningens hierarkiske orden. Fordi bekendtgørelser forholdsvis let kan ændres, hvis der er behov for det, er der som udgangspunkt ikke meget plads til fortolkning, der ikke umiddelbart kan udledes af bekendtgørelsens ordlyd.<sup>206</sup>

## CIRKULÆRER

Cirkulærer udstedes af en overordnet myndighed og indeholder regler, som de underordnede myndigheder skal følge eller orienteres om. Modsat love og bekendtgørelser er cirkulærer ikke bindende for borgerne, men cirkulæret forpligter den underordnede myndighed. Cirkulærer skal udstedes med hjemmel i lov eller i medfør af et over-/underordningsforhold.<sup>207</sup>

## PLANER

Planer karakteriseres ved, at de retligt regulerer et afgrænset sektorområde eller geografisk område, og at myndigheden med planen ønsker at muliggøre eller umuliggøre en bestemt udvikling. Planer binder ikke kun den udstedende myndighed, men kan også binde andre myndigheder, som det er kendt fra rammestyringsprincippet i arealanvendelsesplanlægningen. Nogle planer er endvidere bindende for private, som det f.eks. er tilfældet med lokalplaner.<sup>208</sup>

## VEJLEDNINGER

Vejledninger udstedes ligesom cirkulærer af en overordnet myndighed til en underordnet myndighed. Kendetegnene for vejledninger er, at de ikke forpligter den underordnede myndighed. Vejledningernes formål er at give råd og information om, hvordan en lov eller en bekendtgørelse bør anvendes.<sup>209</sup>

---

<sup>203</sup> [Evald, 2000, s. 36]

<sup>204</sup> Ved en retsforordning forstås et sæt af regler, som er autoritativt fastsat af et organ, der er tillagt kompetence til at fastsætte denne form for regler. [Blume, 2004, s. 68]

<sup>205</sup> [Blume, 2004, s. 85f.]

<sup>206</sup> [Blume, 2004, s. 113f.]

<sup>207</sup> [Blume, 2004, s. 114f.]

<sup>208</sup> [Evald, 2000, s. 35]

<sup>209</sup> [Blume, 2004, s. 114f.]



## SEKUNDÆRE RETSKILDER

De sekundære retskilder er:

- Retspraksis
- Administrativ praksis
- Retssædvane
- Forholdets natur
- Juridisk litteratur

### RETSPRAKSIS

Når domstolene i en række ens sager har afgjort en konflikt på en bestemt måde, foreligger der en retspraksis. Det er således forventeligt, at domstolene løser en konflikt af samme art, som retspraksis har vist sig. En retspraksis kan dog fraviges. Dels som følge af, at en overordnet domstol kan ændre en praksis udviklet ved en underordnet domstol, og dels som følge af samfundsudviklingen.<sup>210</sup> Domstolshierarkiet medfører, at en afgørelse truffet af landsretten har større vægt end en afgørelse truffet af byretten, ligesom en afgørelse truffet af Højesteret har større vægt end en afgørelse truffet af landsretten. Særligt vigtige er de afgørelser, der benævnes præjudikater. Præjudikater er domme, der angiver et generelt argument i dommens præmisser og således kan lægges til grund i fremtidige afgørelser. På denne måde er domstolene retsskabende, hvilket gør retspraksis til en vigtig retskilde.<sup>211</sup>

### ADMINISTRATIV PRAKSIS

Den administrative praksis er afgørelser truffet af forvaltningen og klagenævn. Denne praksis tillægges ikke samme vægt som retspraksis i den juridiske metode. Dette skyldes, at afgørelser truffet i den administrative praksis i nogle tilfælde ikke endeligt afgør en konflikt, da den administrative praksis kan påklages til domstolene. Den administrative praksis er dermed underordnet retspraksis. Dog har den administrative praksis stor betydning på områder, hvor der kun meget sjældent forekommer domstolsafgørelser.<sup>212</sup>

### RETSSÆDVANE

En retssædvane er en adfærd, som samfundets borgere har fulgt almindeligt, stadigt og længe i den overbevisning, at de har ret til det og er forpligtet til det. Retssædvaner kan skabes i strid med loven, og har da samme funktion som hævde og passivitet, nemlig at beskytte en berettiget forventning om, at den bestående retstilstand kan fortsætte på trods af dens uretmæssighed. I dag spiller retssædvaner ikke en stor rolle som retskilde.<sup>213</sup>

### FORHOLDETS NATUR

Når ingen af de øvrige retskilder kan finde anvendelse, kan forholdets natur lægges til grund for afgørelsen. Forholdets natur betragtes ikke altid som en selvstændig retskilde, men nærmere som et argumentationsprincip, der søger at fremhæve den retlige tradition og de værdier,

---

<sup>210</sup> [Eyben, 2003, s. 236]

<sup>211</sup> [Blume, 2004, s. 128]

<sup>212</sup> [Blume, 2004, s. 70f.]

<sup>213</sup> [Evald, 2000, s. 42ff.]

som ligger til grund for retssystemet. Når forholdets natur anvendes som argumentation, er det således udtryk for mere frie overvejelser vedrørende bl.a. rimelighed og lighed.<sup>214</sup>

## **JURIDISK LITTERATUR**

Den juridiske litteratur beskriver de regler, der findes, f.eks. i form af kommenterede lovværker. I den juridiske litteratur inddrages ofte eksempler fra praksis, hvorfor litteraturen således fremstår som en hjælp til fortolkning af de gældende regler. Det diskuteres, hvorvidt den juridiske litteratur er en egentlig retskilde. Uanset denne diskussion kan det dog konstateres, at litteraturen under alle omstændigheder anvendes i den juridiske argumentation.<sup>215</sup>

## **FORTOLKNING**

Når de relevante retskilder, der kan have betydning ved bedømmelsen af den faktiske situation, er fundet, skal den juridiske mening med disse retskilder fastlægges. Det kan f.eks. indebære at fastlægge indholdet af en lovregel eller rækkevidden af en dom. Fastlæggelsen sker ved fortolkning af retskilderne.<sup>216</sup>

## **LEX-PRINCIPPER**

Lex-principperne anvendes, hvor flere modstridende lovregler, der er gældende, kan anvendes ved den retlige bedømmelse af en faktisk situation. Formålet er at fastlægge hvilken regel, der er anvendelig. Der anvendes tre principper:

- Lex superior; en lavere rangerende lov viger for en højere rangerende lov
- Lex posterior; en ældre lov viger for en nyere lov
- Lex specialis; en generel lov viger for en speciallov

Lex-principperne fastlægger ikke retskildernes mening eller deres præcise anvendelsesområde. Til at opnå dette må fortolkningsreglerne tages i brug.<sup>217</sup>

## **FORTOLKNINGSREGLER**

Når den juridiske mening med retskilderne skal fastlægges, anvendes fortolkningsreglerne, der er:

- Ordlydsfortolkning
- Modsætningsfortolkning
- Analogifortolkning
- Formålsfortolkning
- Efterarbejder

Det er sjældent tilstrækkeligt at anvende en enkelt fortolkningsregel isoleret.

## **ORDLYDSFORTOLKNING**

Ved ordlydsfortolkning er det selve reglens tekst, der skal analyseres. Der tages udgangspunkt i den naturlige eller sædvanlige forståelse af de anvendte ord. Det kan således også være nød-

---

<sup>214</sup> [Evald, 2000, s. 45ff.]

<sup>215</sup> [Blume, 2004, s. 71f.]

<sup>216</sup> [Blume, 2004, s. 163f.]

<sup>217</sup> [Blume, 2004, s. 164f.]

vendigt at kende til ordenes leksikale betydning, hvorledes ordene er anvendt i andre sammenhænge i den pågældende lov eller evt. i andre retskilder, og om de her er anvendt på samme måde.<sup>218</sup>

### **MODSÆTNINGSFORTOLKNING**

Modsætningsfortolkning kan anvendes, når lovens ordlyd er klar og udtømmende, og når analogifortolkning ikke anses som en mulighed. Herved kan fortolkningen lede til, at loven ikke giver svar på mere, end lovteksten udtrykkeligt siger.<sup>219</sup>

### **ANALOGIFORTOLKNING**

Analogifortolkning vil sige, at man anvender en retsregel på et forhold, som ordlyden ikke dækker. Det er således en forudsætning for at kunne foretage analogifortolkning, at der også er foretaget en præciserende ordlydsfortolkning, da det skal konstateres, at det konkrete tilfælde man står med ikke er omfattet af lovreglen. Det er en betingelse for at kunne anvende analogifortolkning, at der er tilstrækkelig mange fællestræk eller en lighed, der er tilstrækkelig væsentlig til at begrunde, at man betragter de to forhold, man sammenligner, som ens. Det er endvidere en forudsætning, at der ikke findes en anden lovregel, der afgør forholdet.<sup>220</sup>

### **FORMÅLSFORTOLKNING**

Hvor en ordlydsfortolkning kommer frem til, at der er flere lige acceptable betydninger af ordene i lovteksten, kan formålsfortolkning tages i anvendelse. Hvilken af ordenes betydninger der vælges, vil herefter afhænge af lovens formål. Der er to former for formålsfortolkning. Den objektive fortolkning fortolker lovens formål efter lovens indhold, f.eks. en formålsbestemmelse. Den subjektive fortolkning inddrager lovens forarbejder i fortolkningen, det vil f.eks. sige bemærkninger til lovforslag, Folketingets behandlinger af loven og udvalgsbetænkninger. Dette gøres for at fastlægge, hvad lovgiverne har haft til hensigt med bestemmelserne.<sup>221</sup>

### **EFTERARBEJDER**

Efterarbejder, er udtalelser fra lovgiverne, der fremkommer efter lovens vedtagelse. Udtalelserne kan foreligge i to former. Dels som udtalelser i betænkninger om forståelsen af gældende ret og dels som indstillinger fra Folketingets udvalg til Folketinget. Hverken domstolene eller andre retlige aktører er forpligtet til at anvende efterarbejderne, men forvaltningen, som er underlagt ministeriets kompetenceområde, kan tænkes at skulle tage efterarbejderne i betragtning. Efterarbejderne er kun yderst sjældent tillagt betydning hos domstolene.<sup>222</sup>

---

<sup>218</sup> [Evald, 2000, s. 54]

<sup>219</sup> [Evald, 2000, s. 55]

<sup>220</sup> [Evald, 2000, s. 56]

<sup>221</sup> [Evald, 2000, s. 57f.]

<sup>222</sup> [Evald, 2000, s. 60]

## **FORTOLKNINGSRESULTATER**

Anvendelsen af en eller flere af de ovenfor nævnte fortolkningsregler fører til et fortolkningsresultat. Herunder beskrives de tre former for fortolkningsresultater:

- Præciserende fortolkning
- Indskrænkende fortolkning
- Udvidende fortolkning

### **PRÆCISERENDE**

Præciserende fortolkning foreligger, når fortolkningen resulterer i én af flere fortolkningsmuligheder. Hvis en lovtekst således har flere fortolkningsmuligheder, og der vælges én af disse, har man foretaget en præciserende fortolkning.<sup>223</sup>

### **INDSKRÆNKENDE**

Indskrænkende fortolkning foreligger i to tilfælde. For det første i det tilfælde, hvor en regel giver mulighed for en videre forståelse og en snævrere forståelse, og hvor retsanvenderen vælger den snævre forståelse. For det andet i det tilfælde, hvor en konkret situation holdes uden for en regels område på trods af, at situationen synes omfattet af lovens ordlyd.<sup>224</sup>

### **UDVIDENDE**

Udvidende fortolkning foreligger, når en regel anvendes på en situation, der ikke er dækket af reglens ordlyd. Denne form for fortolkning udvider således reglens anvendelsesområde.<sup>225</sup>

---

<sup>223</sup> [Evald, 2000, s. 52]

<sup>224</sup> [Evald, 2000, s. 52]

<sup>225</sup> [Evald, 2000, s. 53]

OTK AF 4. APRIL 2006



**U D S K R I F T**  
**AF**  
**PROTOKOLLEN**  
**FOR**  
**OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN**  
**FOR NORDJYLLANDS OG VIBORG AMTER**

Tirsdag den 4. april 2006 kl. 11.00 samledes overtaksationskommissionen på ejendommen Langtvedvej 75 i Ulsted, Hals.

Til stede var formanden, kommissarius Torben Bjerre, de af Transport- og Energiministeriet udnævnte faste medlemmer af kommissionen, borgmester Holger Hedegaard, Vinderup, og fabriksarbejder Kjeld Justesen, Svenstrup, samt ingeniør Lars Knudsen, Suldrup, og proprietær Jørgen Welling, Nibe, der af formanden er udtaget fra den af Nordjyllands Amtsråd udarbejdede liste over amtskommunale medlemmer af overtaksationskommissionen.

Landinspektør Arne Kjærsgaard, Aalborg, der er udpeget til at bistå kommissionen, var mødt.

Protokollen førtes af fuldmægtig Karen Buskgaard.

Der foretoges:

Der fremlagdes ankebegæring af 15. december 2005 fra konsulent Hans Ole Kristensen, Flauenskjold, på vegne af ejeren af ejendommen matr. nr. 35b m.fl. Ulsted By, Ulsted, Morten Petersen, udskrift af taksationskommissionens forhandlingsprotokol vedrørende taksationsforretningen den 9. november 2005 og taksationskommissionens kendelse af 23. november 2005.

Ejeren, Morten Petersen, mødte sammen med konsulent Hans Ole Kristensen.

For Hals Kommune mødte borgmester Bent Sørensen og teknisk chef Anders Pindstrup.

For Ulsted Varmeværk mødte Bjarne Sørensen og Hans Ole Pedersen.

Kommissionens formand spurgte, om nogen havde kendskab til forhold, der kunne medføre inhabilitet for et eller flere medlemmer eller for den udpegede landinspektør. Det var ikke tilfældet.

Sagens parter fik lejlighed til at udtale sig, og samtlige mødedeltagere besigtigede herefter kortvarigt det berørte areal.

For ejeren nedlagde konsulent Hans Ole Kristensen påstand om, at det afståede areal erstattes med 35 kr. pr. m<sup>2</sup>, subsidiært med 15 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet der dog ved den lavere arealpris yderligere skal betales 20.000 kr. for landbrugsmæssige ulemper. Han udleverede et skriftligt indlæg, hvori der til støtte for den principale påstand bl.a. er anført følgende:

"Kommuneplanrammen 4tek1 angår tekniske anlæg i landzone.

Lokalplan 4.13 angår et område til etablering af et solfangeranlæg med videre. Anlægget skal drives (af) Ulsted Varmeværk, der også har udviklet projektet.

Ulsted Varmeværk er en produktionsvirksomhed. Uanset at virksomheden kun skal hvile i sig selv, kan den vælte sine omkostninger over på forbrugerne ved prissætningen af sine ydelser.

Ulsted Varmeværk er dermed ikke i en væsentlig anden situation end andre produktionsvirksomheder, der søger udvidelse. Hals kommune har støttet projektet ved at udfærdige planlægning og foretage ekspropriation, men Ulsted Varmeværk skal købe jorden af kommunen bagefter."

Konsulent Hans Ole Kristensen tilføjede, at når arealerne eksproprieres for at blive overdraget til en produktionsvirksomhed, må det være nærliggende at finde handelsværdien ved at sammenligne med råjord til industriformål. Han henviste til en taksationskendelse fra september 2005, hvori råjordsprisen ved ekspropriation til et erhvervsområde i Vester Hassing blev fastsat til 35 kr. pr. m<sup>2</sup>.



Til støtte for sin subsidiære påstand anførte konsulent Hans Ole Kristensen, at en arealpris på 15 kr. pr. m<sup>2</sup> er en passende landbrugspris for det afståede areal, når der henses til, at den berørte mark kan vandes, og at den er velarronderet og velegnet til rækkeafgrøder såsom kartofler. Udover arealprisen skal der imidlertid betales for landbrugsmæssige ulemper ved afståelsen i form af besværliggjort vanding, hvilket han skønsmæssigt har sat til 20.000 kr.

Konsulent Hans Ole Kristensen sluttede sit indlæg med at anføre følgende: "Hals kommune har tilbudt 15,- kr./m<sup>2</sup> inklusive alle ulemper og vedstået det tilbud ved taksation. Mit udgangspunkt ved indbringelsen for overtaksationen af sagen er derfor, at dette tilbud ikke kan fraviges nedad."

Teknisk chef Anders Pindstrup gentog for kommunen såvel sin påstand som sine anbringender fra taksationsforretningen. Han anførte således på ny, at det omhandlede areal ikke er omfattet af byudviklingsplanerne for Ulsted. Han skønnede, at prisen for landbrugsarealer i området på ekspropriationstidspunktet lå på ca. 11 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvorfor kommunen fandt en pris på 15 kr. pr. m<sup>2</sup> som en passende erstatning til ejeren.

Kommissionen drøftede sagen og afsagde sålydende

#### K E N D E L S E:

Overtaksationskommissionen er ved sin erstatningsfastsættelse ikke bundet af parternes påstande og kan derfor ikke medgive ejerens konsulent, at den af kommunen tilbudte og fastholdte erstatning ikke kan fraviges nedad.

Kommissionen er heller ikke enig med ejeren i, at arealet ved at være udlagt til tekniske anlæg har opnået samme værdiforøgelse, som hvis det havde været udlagt til erhvervsformål. Udlægget til tekniske anlæg – her til et solfangeranlæg for det lokale varmekværk – giver ikke ejeren en mulighed for selv at igangsætte den anvendelse, som arealet er udlagt til, og opnå en fortjeneste derved. Arealet har således, ligesom arealer der er udlagt til offentligt formål, ingen almindelig handelsværdi. Erstatningen skal derfor fastsættes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealet, da det blev omfattet af kommuneplanen og lokalplanen. Kommissionen tager sit udgangspunkt i prisen for landbrugsjord i området på ekspropriationstidspunktet, men vil ikke udelukke, at der var en beskeden forventningsværdi på grund af arealets bynære beliggenhed, hvilket kommunens erstatningstilbud må tages som udtryk for. Overtaksationskommissionen finder derfor den tilbudte erstatning på 15 kr. pr. m<sup>2</sup> passende. Der betales dog ikke for vejareal.

Når der ydes arealerstatning ud fra forventningsværdi, er der kun grundlag for herudover at give erstatning for landbrugsmæssige ulemper ved arealafståelsen, hvis erstatningen for disse ulemper sammen med en arealerstatning baseret på den landbrugsmæssige værdi ville have ført til en højere erstatning, og det er ikke tilfældet i den foreliggende sag.

Herefter

**b e s t e m m e s :**

Erstatningen fastsættes således:

For areal (ca. 18.075 m <sup>2</sup> ) pr. m <sup>2</sup>	15 kr.
For areal af vej (ca. 25 m <sup>2</sup> )	0 kr.
Renter 2% p.a. fra den 22.6.2005	
For konsulentbistand ved begge kommissioner	4.000 kr.

Hermed afsluttedes forretningen.

T. Bjerre

Kjeld Justesen

Holger Hedegaard

Jørgen Welling

Lars Knudsen

/K. Buskgaard

Udskriftens rigtighed bekræftes.

*K. Buskgaard*

Karen Buskgaard

OTK AF 23. JULI 1996



**UDSKRIFT**  
af  
**forhandlingsprotokollen**  
for  
**OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN**  
for Århus og en del af Ringkøbing Amtsrådsreds

*Forretningen den 5. juli 1996, 9/96.*

*Sag: Århus Amtskommunes ekspropriation i medfør af lov om offentlige veje til ombygning af landevej 611, Lisbjerg Haldum, km 12,4 - 13,7, sideudvidelse og cykelstier ved Soften, ejendommen matr.nr. 13 a m. fl., Soften by Soften, beliggende Århusvej 64, Soften, 8382 Hinnerup.*

Fredag 5. juli 1996 samledes den af Trafikministeriet i henhold til lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 532 af 20. juni 1994) nedsatte overtaksationskommission for Århus og en del af Ringkøbing Amt ved ejendommen matr.nr. 13 a m.fl., Soften by, Soften.

Til stede var formanden, cand.jur. Leif Larsen, København, kommissionens faste medlemmer, stadsingeniør Jørgen Marstrand, og vurderingsformand E. Holm Nielsen, samt de særligt udpegede medlemmer gårdejer Kræsten Møller, pensionist Ole Laursen og kommissionens sekretær, fuldmægtig Susanne Koed-Hölmer, København.

Protokollen førtes af sekretæren.

Som bistand for kommissionen mødte landinspektør Niels Nybro Eriksen, Århus.

For amtskommunen mødte afdelingsleder Hans Faarup.

Ejeren af ejendommen, gårdejer Søren Arvid Rønde Anthonsen, mødte sammen med advokat Gert Lund fra advokatfirmaet Uffe Baller.

Der fremlagdes udskrift af forhandlingsprotokol for taksationskommissionen for Århus Amtsrådsreds I (nord) dateret 15. maj 1996 med bilag i sagen nr. 9/95 og den rettidigt modtagne anke af 3. juni 1996 samt brev af 2. juli 1996 fra amtskommunen og brev af 1. juli 1996 fra advokat Gert Lund.

Overtaksationskommissionen besigtigede de eksproprierede arealer. Afdelingsleder Hans Faarup gennemgik, suppleret af landinspektør Niels Nybro Eriksen projektet, hvorefter parterne havde lejlighed til at udtale sig.

Ved såvel besigtigelse som ved den efterfølgende forhandling hos gårdejer Søren Anthonsen fremførtes følgende:

Advokat Gert Lund fremlagde udstykningsplan fra 1970. Han fremhævede, at det alene er  $m^2$  - prisen på det eksproprierede areal (arealet pålagt byggelinie), der skal proves af Overtaksationskommissionen, idet hans klient intet har at indvende imod den af Taksationskommissionen tilkendte ulempeerstatning.

Efter advokatens opfattelse, er den af Overtaksationskommissionen afsagte kendelse af 8. september 1996 forkert. Han henviste herved til UFR 84.276 H, hvor Højesteret har fastslået, at arealerstatningen ikke kan nedsættes som følge af et byggeliniepålæg. Herudover henviste han til litteraturen, Miljørettens Grundbog, side 188 - 189 samt KFE 1979.137, hvor det er angivet at byggelinieformål ikke kan holde prisen for arealerstatning nede. Endvidere henviste han til Landinspektøren nr. 5 fra 1995, side 510 og 511, hvor Orla Friis Jensen har behandlet emnet: planer over offentlige formål i forbindelse med erstatningsspørgsmål, samt afgørelsen i KFE 1992.134.

Med hensyn til spørgsmålet om forventningsværdi til arealet henviste advokaten, udover det i sin redegørelse af 1. juli 1996 anførte, til en Vestre Landsretsdom afsagt den 24. januar 1995, hvor spørgsmålet om forventningsværdi til et areal blev pådømt. Af dommen fremgår det, at der ikke ved fastsættelse af arealprisen kan bortses fra, at arealet indlægges i byzone og dermed giver en berettiget forventning om højere arealerstatning. Advokat Gert Lund fremhævede her UFR 81.448, som tillagde forventningsværdien ved værdiansættelsen.

Århus Amt nedlagde påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse.

Amtet fremhævede, at arealprisen er fastsat på grundlag af Overtaksationskommissionens kendelse af 8. september 1995, der er gengivet i ejendoms- og ekspropriationsbeskrivelsen, side 13 - 16. Kendelsen omhandler ekspropriationserstatning for afståelse af et areal fra samme ejendom, som i denne sag. Det omhandlede areal ligger i umiddelbar forlængelse af den arealstrimmel, der afstås i nærværende sag. Arealerne er afstået til samme vejprojekt (sideudvidelse og cykelstier), blot i 2 etaper.

For det afståede areal vest for den planlagte Engdalsvej (ca. 700m<sup>2</sup>) gælder helt den samme planlægningsmæssige status, som for det areal, omtalte Overtaksationskendelse omhandler.

For den del af det afståede areal, der ligger øst for den planlagte Engdalsvej (ca. 870 m<sup>2</sup>), er der ingen planer om byudvikling ifølge Hinnerup Kommuneplan 1991 - 2001.

Arhus Amt har fastsat arealerstatningen på grundlag af arealets faktiske og retlige tilstand på ekspropriationstidspunktet den 10. august 1995. Det er amtets opfattelse, at dette er det ekspropriationsretligt korrekte udgangspunkt.

Arealet er beliggende inden for et rammeområde i Hinnerup Kommunes kommuneplan, område 4.30.BO til boligformål, jf. EETB side 11 og 12.

Der vil saledes efter amtets opfattelse være knyttet forventningsværdi til ejendommen som helhed og en eventuel køber vil utvivlsomt skulle betale en højere pris end den rent landbrugsmæssige.

Når det konkret afståede areal skal vurderes, er det imidlertid ikke tilstrækkeligt at se på hele ejendommens værdiforhold, og amtet gjorde gældende, at den vejplanlægning, der er kommet til udtryk ved de tinglyste vejbyggelinier (lyst den 20. december 1974) forhindrede, at forventningsværdien kunne brede sig ind på det af byggelinierne omfattede areal.

Amtet kunne tiltræde synspunktet i Miljørettens Grundbog, side 108 og 189, hvor Orla Friis Jensen har anført, at byggelinier efter vejlovgivningen ikke har til formål at holde arealprisen nede, jf. Bonfeldt-dommen UFR 1984.276.H, der støttes af Boas i Dansk Vejtidskrift 1985.260.

I nærværende sag er der efter amtets opfattelse imidlertid ikke tale om at holde arealprisen nede, men at fastholde arealprisen til niveauet på tidspunktet for planpålægget (1974) med korrektion for tidsfaktoren.

Vejbyggelinierne udlægger vejudvidelsesarealerne til offentlige formål, og erstatningen for sådanne arealer skal efter amtets opfattelse fastsættes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealerne på det tidspunkt, hvor de blev indtaget under planen, men heller ikke mere. Dette er nøje i overensstemmelse med Kaj Mindegård-dommen fra Stenløse, UFR. 1981.448 H.

Amtet henviste til KFE 1992.134, hvor Århus Amt fik medhold i dette synspunkt. Sagen fik OFJ til i note 1 til kendelsen at anføre, at den foreliggende afgørelse, der lægger princippet i UFR. 1981.448 H til grund, synes at kunne tages til indtægt for, at UFR. 1984.276 H - hvis rækkevidde ikke er ganske klar - skal fortolkes i overensstemmelse med UFR. 1981.448 H.

Amtet fremhævede ligeledes Vestre Landsretsdom af 24. januar 1995, omtalt i note 4 i KFE 1995.192, der anlagde samme principper.

På denne baggrund finder Århus Amt ikke, at der er grundlag for at fastsætte værdien af det afståede areal til mere end 5,00 kr. pr.m<sup>2</sup> i overensstemmelse med gældende ret.

Herefter fratrådte parterne. Overtaksationskommissionen drøftede sagen og afsagde sålydende

#### K E N D E L S E

Kommissionen lægger til grund, at der er knyttet forventningsværdi til ejendommen, idet der har været ført forhandlinger mellem lodsejeren og kommunen om erhvervelse af arealet til udstykning, og idet kommunen den 31. maj 1995 har besluttet at indhente tilbud på udarbejdelse af lokalplanforslag for ejendommen.

Siden 1974 har der imidlertid hvilet en byggelinieservitut på den eksproprierede del af ejendommen. Denne servitut har dels haft til formål at forhindre bebyggelse på arealet af hensyn til færdslen på landevejen, dels at forbeholde muligheden for en senere udvidelse af landevejen.

En udnyttelse af ejendommen til bebyggelse forudsætter en detaljeret planlægning i form af lokalplan. Denne plan må som udgangspunkt respektere såvel anden forudgående områdeplanlægning, der berører ejendommen som de dispositioner, som træffes fra det offentliges side i overensstemmelse med planlægningen.

Dette medfører, at ejerens forventninger til værdien af den del af ejendommen der berøres af byggelinieservituten og konkrete vejprojekter udført i overensstemmelse med servitutens hensigt, ikke kan være de samme som hans forventninger til værdien af de øvrige arealer.

På denne baggrund finder Kommissionen, at værdien af det eksproprierede areal passende kan ansættes til 5 kr. pr. m<sup>2</sup>.



Kommissionen kan i øvrigt tiltræde den af amtet tilbudte ulempeerstatning på 7.000 kr.

**Derfor bestemmes:**

Herefter fastsættes erstatningen således:

**Arealafståelse:**

Areal af privat fællesvej 15 m<sup>2</sup> á kr. 0,00.....kr. 0,00

Areal, landbrugsjord i landzone 1.570m<sup>2</sup> á kr. 5,00.....kr. 7.850,00

**Ulemper:**

For etablering af dyrkningsskråning, markvej, ejendomsskat m.v....kr.7.000,00

Erstatning i alt .....kr.14.850,00

Erstatningen forrentes som nævnt i Taksationskommissionens kendelse med 5,5% p.a. fra den 10. august 1995 til betaling sker.

Udgifter til advokatbistand for begge kommissioner godtgøres med et samlet beløb af 5.000 kr.

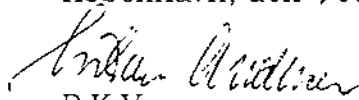
Leif Larsen

E. Holm Nielsen    Jørgen Marstrand    Ole Laursen    Kresten Møller

/Susanne Koed-Hölmer

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Overtaksationskommissionen for  
Århus m.fl. Amtsråds kredse

København, den 23 juli 1996

  
P.K.V.

Lillian Andersen



# OPHÆVELSE AF LANDBRUGSPLIGT

Formålet med dette bilag er at beskrive, hvilke regler landbrugsloven opstiller for erhvervelse af landbrugsejendomme og ophævelse af landbrugspligten.

## ERHVERVELSESBESTEMMELSER

Efter LBL § 12 kan personer erhverve en landbrugsejendom under 30 ha, hvis erhververen er fyldt 18 år, ikke ejer eller er medejer af en anden landbrugsejendom, og hvis erhververen inden 6 måneder tager fast bopæl på ejendommen, jf. LBL § 12, stk. 1. Hvis landbrugsejendommen er over 30 ha, skal erhververen opfylde et uddannelsesmæssigt krav samt drive ejendommen selv, jf. LBL § 2, stk. 2. Hvis erhververen vil erhverve yderligere en landbrugsejendom, stilles der krav om bl.a., at afstanden mellem de ejede landbrugsejendomme ikke overstiger 10 km, at erhververen ikke ved erhvervelsen bliver ejer af mere end 400 ha eller højst 4 landbrugsejendomme, samt at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord skal være opfyldt, jf. LBL § 12, stk. 3.

Efter LBL § 20 kan aktie- og anpartsselskaber også erhverve landbrugsejendomme. Det er dog et krav for erhvervelsen, at der er en landmand i selskabet. Landmanden skal eje aktier eller anparter, der repræsenterer flertallet af stemmerne i selskabet, og de skal udgøre mindst 10 % af selskabets kapital. Selskabets øvrige aktier eller anparter skal ejes af landmandens nære familie eller samlever eller af pensionskasser eller livsforsikringsselskaber. Endelig er det også et krav, at landmanden i selskabet ikke ved selskabets erhvervelse af landbrugsejendommen bliver ejer af mere end 400 ha eller højst 4 landbrugsejendomme. Landmanden i selskabet skal derudover enten have været lovlig ejer af landbrugsejendommen eller opfylde betingelserne for personlig erhvervelse ved selskabets erhvervelse af ejendommen.

Efter LBL § 22 kan offentlige myndigheder uden tilladelse erhverve hele eller dele af landbrugsejendomme, uanset til hvilken anvendelse erhvervelsen sker. Den erhvervede ejendom skal dog drives efter reglerne i LBL, f.eks. ved bortforpagtning indtil betingelserne for ophævelse af landbrugspligten er opfyldt.<sup>226</sup>

---

<sup>226</sup> [Vejledning nr. 37/2005, afsnit 5.1]

## ERHVERVELSE INDEN FOR LOKALPLANLAGTE OMRÅDER

Efter LBL § 17, stk. 7, nr. 1 kan dispensation til erhvervelse af en landbrugsejendom til byformål gives, når betingelserne for ophævelse af landbrugspligten efter LBL § 6, stk. 1, nr. 1 er opfyldt. Denne bestemmelse omhandler ophævelse af landbrugspligt på landbrugsjord inden for områder, der i henhold til planlægningen er udlagt til byformål eller sommerhusbebyggelse. Det vil sige de områder, der efter reglerne i planloven er udlagt til byzone samt de områder i landzone, der er udlagt til det pågældende formål i en endeligt vedtaget lokalplan. For at opnå dispensation for erhvervelsesbestemmelserne skal der være vedtaget en

lokalplan. Det er således ikke tilstrækkeligt, at området er udpeget til bymæssige formål i kommuneplanen. Inden for disse lokalplanlagte områder kan landbrugspligten ophæves på baggrund af en erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis denne kan erklære, at jorden i sin helhed inden 5 år skal anvendes til bymæssige formål, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål i overensstemmelse med de godkendte planer for området, jf. LBL § 6, stk. 1, nr. 1. For offentlige myndigheders vedkommende gælder den særlige regel, at landbrugspligten derudover kan ophæves, hvis det erhvervede areal er under 2 ha, jf. LBL § 6, stk. 1, nr. 4.

### Lov nr. 435/2004 (Landbrugsloven)

**§ 6.** Landbrugspligten kan ophæves på en hel landbrugsejendom eller ved udstykning, arealoverførsel el. lign af en del af en landbrugsejendom, jf. dog stk. 2, ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis

1) jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse m.v., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, og jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål.

...

4) arealer, der er under 2 ha, ønskes erhvervet af offentlige danske myndigheder.

Tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom til byformål i et lokalplanlagt område kan dermed kun forventes at blive meddelt, hvis jorden inden 5 år skal anvendes til det planlagte formål. Tidsgrænsen på de 5 år sikres ved, at en tilladelse til erhvervelse ifølge landbrugslovscirkulærets § 49, stk. 3, nr. 3 normalt skal betinges af, at der tinglyses deklaration om, at ejendommen skal genafhændes, hvis den ikke er anvendt til byformålet inden en frist, der fastsættes på grundlag af forholdene i den konkrete situation, men som normalt ikke overstiger 5 år.

Hvis ejendommen således ikke er beliggende i et lokalplanlagt område, dvs. i byzone eller i et område i landzone, der er udlagt til byformål i en endeligt vedtaget lokalplan, eller hvis det ikke kan sandsynliggøres, at byformålet realiseres inden 5 år, kan erhvervelse af landbrugsejendomme til byformål efter LBL § 17, stk. 7, nr. 1 ikke finde sted. Hvis erhvervelsen ønskes gennemført på trods af, at byformålet ikke kan realiseres inden 5 år eller på trods af, at ejendommen er beliggende uden for et lokalplanlagt område, skal landbrugspligten ophæves, så ejendommen er undtaget for landbrugslovens regler, herunder reglerne om erhvervelse.

# HVORNÅR KAN LANDBRUGSPLIGTEN OPHÆVES

Hvis betingelserne for ophævelse af landbrugspligten i LBL § 6, stk. 1, nr. 1 ikke er opfyldt, kan der efter LBL § 7 efter ansøgning gives tilladelse til, at landbrugspligten ophæves.

Efter § 7, stk. 2 kan der meddeles tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, når særlige forhold taler for det. Denne bestemmelse omhandler bl.a. ophævelse af landbrugspligt uden for lokalplanlagte områder – eksempelvis i områder der blot er omfattet af kommuneplanen. Bestemmelsen er uddybet i §§ 2, 4 og 5 i landbrugslovscirkulæret med hensyn til anvendelse af landbrugspligtig jord til bymæssige formål.

Efter § 2 i cirkulæret skal der ved afgørelsen af, om der gives tilladelse til, at landbrugspligten ophæves, bl.a. lægges vægt på, om landbrugsjorden inden 5 år skal inddrages til formål af varig karakter, der hindrer en fremtidig jordbrugsmæssig anvendelse, f.eks. bymæssige formål. Det vil sige, at også i områder, der ikke er omfattet af planlægning til byformål, gælder, at der ved afgørelsen, af om der skal meddeles tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom til byformål, skal lægges vægt på, hvornår jorden forventes anvendt til formålet. Forventes det ikke at ske inden 5 år, kan tilladelsen som hovedregel ikke meddeles.

§ 4 i landbrugslovscirkulæret giver dog mulighed for at ophævelse af landbrugspligten efter LBL § 7, stk. 2 kan tillades på arealer, der senere påtænkes inddraget til bymæssige formål, dvs. med en tidshorisont, der rækker længere frem i tiden end 5 år. Det er en betingelse for tilladelsen, at § 4 i cirkulære 35/2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen tilgodeses. LBL § 7, stk. 5 giver mulighed for at betinge ophævelsen af landbrugspligten af, at arealet atter pålægges landbrugspligt og afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom, hvis arealet ikke inden en nærmere fastsat tidsfrist er taget i brug til bymæs-

## Lov nr. 435/2004 (Landbrugsloven)

**§ 7.** Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan efter ansøgning meddele tilladelse til, at landbrugspligten ophæves, jf. stk. 2-5.

**Stk. 2.** Ministeren kan meddele tilladelse til, at landbrugspligten ophæves, når særlige forhold taler for det.

...

**Stk. 5.** Ophævelse af landbrugspligt kan betinges af, at arealet på ny pålægges landbrugspligt og afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom efter reglerne i § 29 eller som en bygningsløs landbrugsejendom på over 2 ha, hvis arealet ikke inden en nærmere fastsat frist på mindst 18 måneder er taget i brug til formålet, eller hvis arealet ikke længere anvendes til det omhandlende formål. Ophævelse af landbrugspligt kan ligeledes betinges af, at ejendommens øvrige jorder fraskilles ejendommen og afhændes til sammenlægning med anden landbrugsejendom eller som en bygningsløs ejendom, jf. § 10.

## Cirkulære 35/2005 (om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen mv.)

**§ 4.** Når landbrugsjorder skal overgå til ikke-

jordbrugsmæssige formål, skal der for at sikre en bæredygtig udvikling lægges vægt på,

1) at nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted, så de bedst egnede landbrugsjorder bevares,

2) at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt,

3) at der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendomme, til struktur- og arronderingsforhold i det lokale nærområde, til behov for arealer til udbringning af husdyrgødning og til foretagne bygnings- og kulturtekniske investeringer i jordbruget,

4) at der sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse mv., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås, og

5) at der bevares større samlede jordbrugsområder med henblik på sikring af jordbrugets fremtidige erhvervsmuligheder.

## Cirkulære 36/2005 (Landbrugslovscirkulæret)

**§ 4.** Ophævelse af landbrugspligt efter lovens § 7, stk. 2, på arealer, der senere påtænkes inddraget til bymæssige formål, f.eks. efter gennemførelse af lokalplan, kan tillades, hvis de jordbrugsmæssige interesser tilgodeses, jf. § 4 i cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen mv.

**Stk. 2.** Er arealerne ved kommuneplanen ikke udlagt til bymæssige formål mv., skal der normalt stilles betingelse om tinglysning af deklaration om, at arealerne skal afhændes, hvis de ikke anvendes til det ansøgte formål inden en vis frist, jf. lovens § 7, stk. 5.

sige formål. Denne tidsfrist ansættes normalt til 6-8 år.<sup>227</sup> Det virker derfor usandsynligt, at tilladelse til ophævelse af landbrugspligt på en landbrugsejendom, der ønskes erhvervet til byformål, vil blive givet, hvis udbygningen af området forventes at ligge mere end 6-8 år frem i tiden.

§ 5 i landbrugslovscirkulæret giver mulighed for, at ophævelse af landbrugspligt efter LBL § 7, stk. 2 kan tillades på arealer, der ligger uden for områder, der i lokalplan eller lignende er udlagt til bymæssige formål, når særlige forhold taler for det. Efter cirkulærets § 5, stk. 2 skal der, ved afgørelsen af om tilladelse skal gives, bl.a. lægges vægt på at opretholde en restriktiv praksis med hensyn til ophævelse af landbrugspligt i det åbne land ved at tilgodese de hensyn, der varetages gennem landbrugsloven – herunder at modvirke dannelsen af nye frie jorder<sup>228</sup>. Derudover skal der ved afgørelsen lægges vægt på at tilgodese de hensyn, der generelt søges varetaget ved region-, kommune- og lokalplanlægningen, jf. § 4 i cirkulære 35/2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen mv., og ved administration af planloven. De særlige forhold, der er tænkt på, er anført i cirkulærets §§ 6-17. I forhold til dette projekt er § 8 den mest interessante. I denne er det angivet, at ophævelsen af landbrugspligten på arealer over 2 ha, der ønskes erhvervet af en offentlig dansk myndighed, normalt kun kan ske efter LBL § 7, stk. 2, hvis jorden skal inddrages til f.eks. bymæssige formål, dvs. at landbrugspligten normalt kun kan ophæves, hvis jorden skal anvendes til bymæssige formål inden 5 år. I disse tilfælde er ophævelse af landbrugspligten dermed underlagt de samme regler, som gælder for fysiske og juridiske personer.

**Cirkulære 54/1987 (om lov om landbrugs-  
ejendomme)**

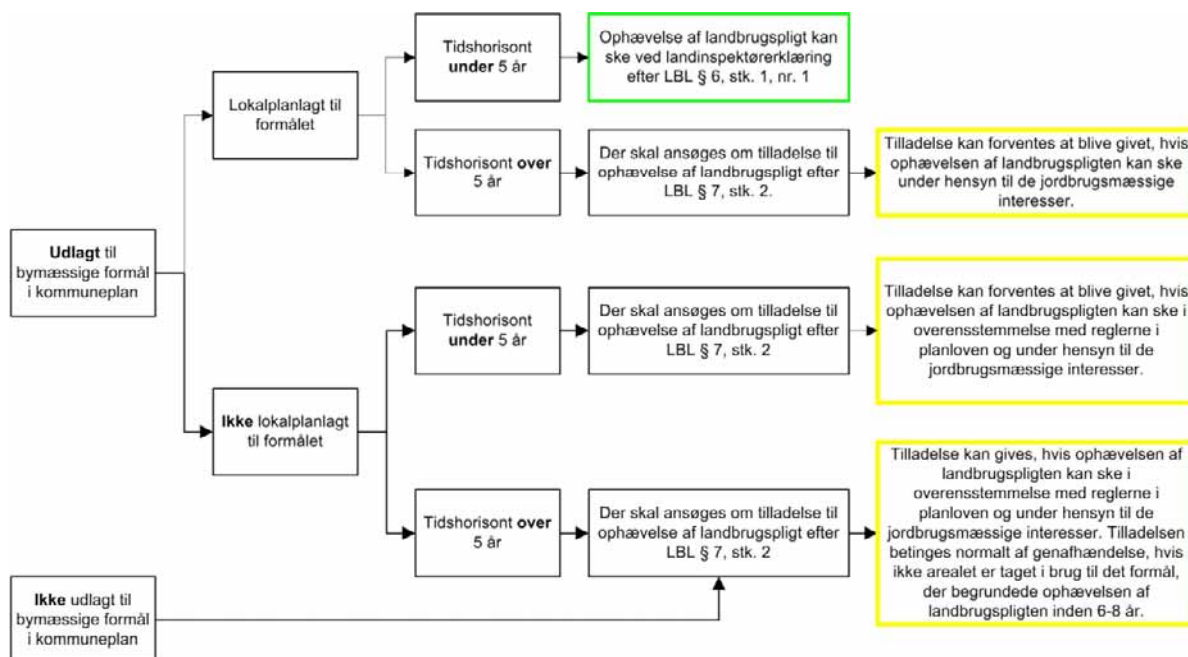
**Afsnit 6.5.1**

...

I udstykningssager, hvor en kommune opkøber jord i landzone uden for de områder, der i kommuneplanen er udlagt til bymæssige formål m.v., og hvor der ikke er tale om bebyggelse i nær fremtid, vil der i almindelighed blive fastsat en frist for genafhændelse, der kan udstrækkes til 6-8 år, hvorefter forholdene på baggrund af den stedfundne udvikling i området kan tages op til ny vurdering. Fristen for afhændelsen suspenderes dog, når jorderne udlægges til bymæssige formål i et tillæg til kommuneplanen, og kravet om genafhændelse bortfalder, når arealerne inddrages i byzone m.v.

<sup>227</sup> [Karnov, landbrugsloven, note 59], [Cirkulære 54/1987, afsnit 6.5.1]

<sup>228</sup> Dvs. arealer, der ikke er pålagt landbrugspligt.



**Figur e.1 Oversigt over ophævelse af landbrugspligten.**

I figur e.1 er det vist på skematisk form, i hvilke tilfælde landbrugspligten kan forventes ophevet. Hvis området i kommuneplanen er udlagt til bymæssige formål, og der er udarbejdet lokalplan for området, er hensynet til de jordbrugsmæssige forhold afklaret i forbindelse med planlægningsproceduren. Derfor kan landbrugspligten opheves uden tilladelse ved en landinspektørerklæring, hvis byformålet forventes realiseret inden 5 år (den grønne kasse i figur e.1). Er tidshorisonten mere end 5 år, kan det forventes, at tilladelse til ophævelse af landbrugspligten meddeles, hvis det kan ske under hensyn til de jordbrugsmæssige interesser (den øverste gule kasse i figur e.1).

Er området udlagt til bymæssige formål i kommuneplanen, men endnu ikke lokalplanlagt til formålet, kan der som udgangspunkt forventes meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, hvis formålet forventes realiseret inden 5 år, og det kan ske i overensstemmelse med de jordbrugsmæssige interesser. Det vil sige, at der ved afgørelsen, af om tilladelse skal meddeles, skal lægges vægt på de forhold, der er nævnt i § 4 i cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v. (den midterste gule kasse i figur e.1). Hvis områderne, hvorpå landbrugspligten ønskes ophevet, først tænkes inddraget til bymæssige formål på længere sigt efter vedtagelse af en lokalplan, dvs. tidshorisonten er over 5 år, kan tilladelsen gives på betingelse af, at ejendommen skal afhændes, hvis ikke formålet med ophævelsen af landbrugspligten er realiseret inden 6-8 år, jf. LBL § 7, stk. 5 og § 4, stk. 2 i landbrugslovscirkulæret (den nederste gule kasse i figur e.1).

Hvis området ikke er udlagt til bymæssige formål i kommuneplanen, kan tilladelse meddeles, hvis det kan ske i overensstemmelse med de jordbrugsmæssige interesser. Hvis arealerne, hvorpå landbrugspligten ønskes ophevet, først tænkes inddraget til bymæssige formål på længere sigt, dvs. tidshorisonten er over 5 år, kan tilladelsen gives på betingelse af, at ejendommen skal afhændes, hvis ikke arealet er taget i brug til det formål, der begrundede ophæ-

velsen af landbrugspligten inden 6-8 år, jf. LBL § 7, stk. 5 og § 4, stk. 2 i landbrugslovscirkulæret (den nederste gule kasse i figur e.1).

Ophævelse af landbrugspligt kan dermed ske, hvis arealet er lokalplanlagt til det formål, der begrundes ophævelsen af landbrugspligten, og hvis arealet forventes at blive taget i brug til dette formål inden 5 år.

Dernæst kan ophævelse af landbrugspligt ske ved ansøgning efter LBL § 7, stk. 2 og kan som hovedregel forventes at ske, hvis byformålet forventes realiseret inden 5 år, og ophævelsen af landbrugspligten kan ske i overensstemmelse med de jordbrugsmæssige interesser. Der gives dog mulighed for at forlænge denne periode til 6-8 år. Hvis realiseringen af byformålet ikke forventes at ske inden for denne forlængede periode, vil landbrugspligten ikke blive ophævet, og det vil derfor ikke være muligt for hverken fysiske eller juridiske personer at erhverve landbrugsejendommen til bymæssige formål.



# SVAR FRA JORDBRUGSKOMMISSIONERNE

	Spørgsmål 1	Spørgsmål 2	Spørgsmål 3	Spørgsmål 4	Spørgsmål 5
	Området er lokalplanlagt til bymæssige formål	Området er kommuneplanlagt til bymæssige formål, men endnu ikke lokalplanlagt	Området er ikke kommuneplanlagt til bymæssige formål	Har det betydning for jeres vurdering, hvornår arealet forventes anvendt til det bymæssige formål? Vi tænker særligt på, om I tillægger det betydning, om udbygningen forventes at ske inden 5 år.	Hvordan anvender I muligheden for at tinglyse deklaration om genafhændelse af ejendommen, hvis den ikke er taget i brug til det formål, der begrunder ophævelsen af landbrugspligten inden en vis årrække?
Nordjyllands Amt	Ophævelse er uden problem jf. § 6, stk. 1.	I enkeltstående tilfælde, kan det tillades, at landbrugspligten ophæves på arealer, der ikke er omfattet af en vedtaget lokalplan, men da kun i situationer, hvor det er ganske åbenlyst, at der ikke længere er jordbrugsområde interesser, f.eks. ved at arealet er omkranset af en by. Det vil sige, at i alle situationer, hvor der modtages en ansøgning om ophævelse af landbrugspligten i et område, der ikke er omfattet af en vedtaget lokalplan, vil jordbrugskommissionen foretage en konkret vurdering af, om der er forhold, der gør, at landbrugspligten kan ophæves.	Først vil vi undersøge, om det ligger indenfor Regionplanens mulige byvækstområder. Gør de ikke det, vil der blive givet afslag. Ligger området indenfor RP, vil vi som ovenfor igen spørge kommunen, nu med den tilføjelse om, hvornår Kommuneplanen forventes ændret/ suppleret med et tillæg. Mange gange bekræfter kommunen, at der	Udelukkende betydning for om ophævelsen af landbrugspligten kan ske ved en landinspektørerklæring.	Betingelser ikke ophævelsen af landbrugspligten af genafhændelse, når det der begrunder ophævelsen er et formål af varig karakter, der medfører, at arealet ikke senere kan gå tilbage til jordbrugsområde anvendelse.
Århus Amt	Når arealet ligger indenfor en gennemført lokalplan og altså er blevet byzone kan vi, hvis det i sjældne tilfælde ønskes frastykket som en helhed, umiddelbart give tilladelsen, ligesom landinspektøren kan ophæve landbrugspligten på erklæring.	Også her siger vi OK, hvis kommunen positivt/ skriftligt bekræfter, at der indenfor 3 år kan forventes gennemført en lokalplan for området og at området vil blive bebygget indenfor 5 år. En tilladelse bliver gjort betinget af ovennævnte, som tinglyses på ejendommen.	Der bliver lagt vægt på udbygningstakten i de forskellige områder i amtet, hvor det p.t. kan være svært at bedømme i Århusområdet, hvor det går raskende stærkt med byudviklingen.	Ved spørgsmål 2 og 3.	

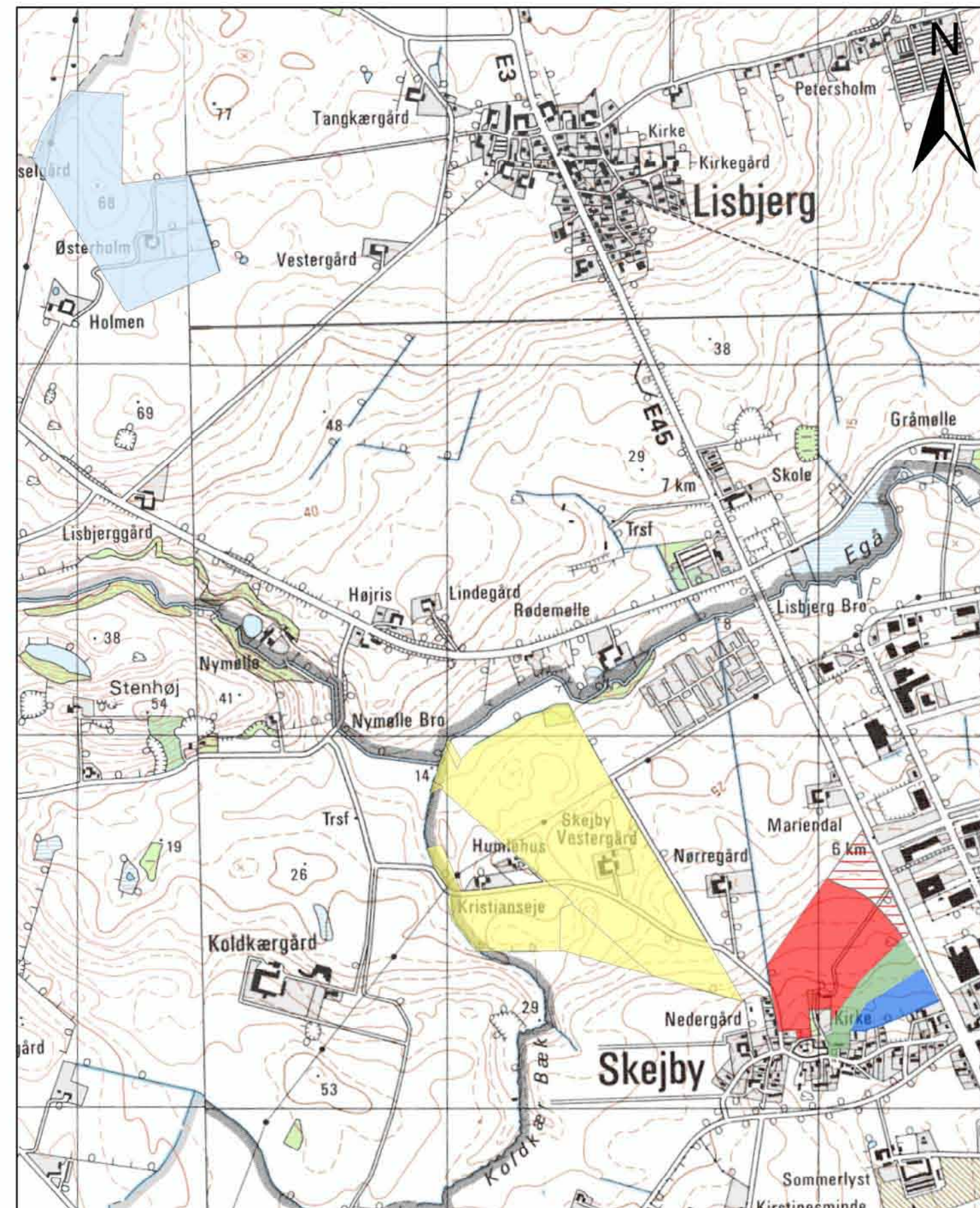
	Spørgsmål 1	Spørgsmål 2	Spørgsmål 3	Spørgsmål 4	Spørgsmål 5
			bliver udarbejdet et kom- muneplantillæg samtidig med lokalplanforslaget og i så fald lægger vi igen vægt på kommunens erklæring om 3- og 5 års-reglen, samt naturligvis stiller krav om tinglysning af betingelser.		
<b>Roskilde Amt</b>	Ophævelse er uden problem jvf. §6, stk. 1.	Spørgsmålet er i praksis ikke relevant, da ophævelse af landbrugspligten altid hænger sammen med lokal- planen.	Ingen tilladelse.	Det er en betingelse i loven, at udbygningen skal ske inden 5 år, ellers ingen tilladelse.	Tinglysningen af deklara- tion om genafhændelse er altid et vilkår i tilladelsen.
<b>Bornholms Regionskommune</b>	Hvis kommunen som ejer eller erhverver ønsker at få land- brugspligten ophævet, har vi den faste praksis, at der med- deles tilladelse hertil, hvis arealerne er lokalplanlagt eller udlagt til bymæssige formål i kommuneplanrammerne. Kommunen sælger så evt. videre til private, når arealerne skal anvendes.		Hvis arealet ikke er udlagt til bymæssige formål i kommuneplanen, vil tilla- delsen blive betinget af en deklaration, jfr. cirkulærets § 4, stk. 2. Fristen vil nor- malt være 5 år, så arealet evt. kan blive inddraget i kommuneplanens rammedel ved næste planrevision.	Hvis arealet er lokalplanlagt eller omfattet af kommune- planrammer, lægger vi ikke vægt på hvornår arealet forventes anvendt, idet planlægningen normalt lægges til grund.	Ved spørgsmål 3.
<b>Storstrøms Amt</b>	I dette tilfælde kan en land- inspektør ophæve land- brugspligten via landinspek- tørerklæring, jf. landbrugs- lovens § 6, stk. 1, nr. 1.	Situationen er beskrevet i landbrugslovcirkulærets § 4, stk. 1. Jordbrugskommis- sionen meddeler i denne situation normalt tilladelse til ophævelse af landbrugs- pligten i hht. landbrugslo- vens § 7, stk. 2, på betingel-	Situationen er beskrevet i landbrugslovcirkulærets § 4, stk. 2. Jordbrugskommis- sionen meddeler i denne situation normalt tilladelse til ophævelse af landbrugs- pligten i hht. landbrugslo- vens § 7, stk. 2, på betingel-	Ja, som det fremgår af ovenstående har tidshori- sonten betydning.	Anvendes normalt ved spørgsmål 3.

	Spørgsmål 1	Spørgsmål 2	Spørgsmål 3	Spørgsmål 4	Spørgsmål 5
		se af, at arealet inden 5 år er taget i anvendelse til bymæssigt formål, der udelukker en senere jordbrugsmaessig anvendelse af arealet.	se af, at der på arealet tinglyses deklaration om afhændelse, hvis ikke arealet inden 5 år er taget i anvendelse til bymæssigt formål, der udelukker en senere jordbrugsmaessig anvendelse af arealet.		
<b>Viborg Amt</b>	Landbrugspligten kan ophæves ved afgivelse af landinspektørerklæring, når landinspektøren er sikker på, at den beskrive anvendelse gennemføres inden 5 år. Årsagen til, at kommissionen får sagen må således være, at der er tale om, at kommunen er usikker på, hvornår anvendelsen gennemføres eller når kommunen med sikkerhed kan sige, at den ændrede anvendelse ikke gennemføres inden 5 år. En tilladelse vil være afhængig af, om der er en speciel begrundelse for, at erhververen skal erhverve arealet. Der er en restriktivt praksis for tilladelser.	En tilladelse vil være afhængig af, om det ved udtalelse fra kommunen og ansøger kan sandsynliggøres at lokalplanlægningen kan gennemføres typisk inden for to år, og at det kan sandsynliggøres at anvendelsen snarest derefter gennemføres.	Svaret på dette spørgsmål er det samme som under 2. Dog vil kommissionen i større omfang se på de landbrugsmaessige forhold, idet kommissionen ikke tidligere har haft mulighed for at komme med bemærkning til byudvikling i området.	Ved behandlingen af ansøgningen, bliver der lagt vægt på, om den beskrive anvendelse er tilstrækkeligt sandsynliggjort, om der er særlige forhold, der kræver en tilladelse, og om der er landbrugsmaessige forhold, der taler imod.	Kommissionen vil i alle sager både ved personlig- og selskabsethvervelse, ved ophævelse af landbrugspligten og ved erhvervelse af en hel landbrugsjendom kræve tinglyst en deklaration, der sikrer, at kommende ejere og panthavere kender de vilkår, der er stillet i forbindelse med tilladelsen. Det vil altid blive stillet vilkår om tid, eventuelt yderligere planlægning og afhændelse i overensstemmelse med landbrugslovens regler, hvis den beskrive anvendelse ikke gennemføres indenfor den fastsatte tid.

## OVERSIGTSKORT FOR SKEJBY-SAGEN





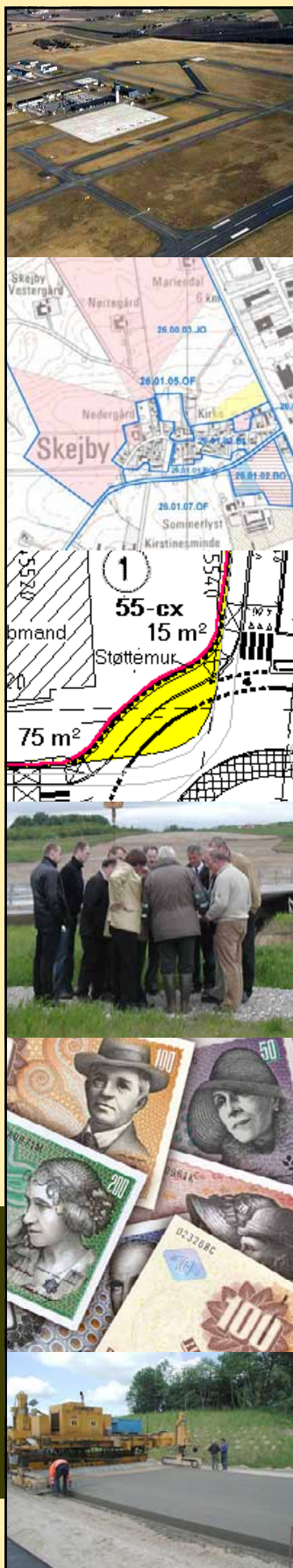


- |   |  |
|---|--|
|  Matr. nr. 10a       |  Eksproprieret areal af matr. nr. 10a |
|  Matr. nr. 11e       |  Matr. nr. 12d                        |
|  Matr. nr. 26b m.fl. |  Matr. nr. 3a m.fl.                   |









Dette afgangsprøjsprojekt omhandler erstatning af forventningsværdier ved ekspropriation af landbrugsjord.

I projektets første halvdel er fokus rettet mod dokumentationsgrundlaget, der benyttes til at påvise forventningsværdiens eksistens og størrelse. Dette indbefatter en omfattende analyse af, hvilken indflydelse arealreguleringslovgivningen, de repræsentative salg samt syns- og skønsmændenes vurderinger har som dokumentationsgrundlag for forventningsværdien. Der diskuteres endvidere andre forhold, som kan have indflydelse herpå, herunder om landbrugslovens bestemmelser om med ophævelse af landbrugspligten bør tillægges vægt.

Da forventningsværdien ofte fastsættes ud fra et spinkelt dokumentationsgrundlag, omhandler anden del af projektet en konkret case – en ekspropriation af et areal nord for Skejby Landsby nær Århus. Casen anskueliggør, at forholdene, der må tages i betragtning ved fastsættelsen af forventningsværdien, er mangfoldige, og illustrerer derved den usikkerhed, som ofte er forbundet med bestemmelse af forventningsværdien.

Land Management, gruppe 10.02, 2006

Stefan Gustafson  
Ulrik Thomsen  
Anders Wengel-Hansen